

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Huli 1

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 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.
- 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

Anita Björken	Ledamot
Tage Carlsson	Ledamot
Gabriella Carro Nordin	Ledamot
Robert Gatugård	Ledamot
Clarence Jonsson	Ledamot
Daniel Sjölund	Ledamot

Lena Morelius	Suppleant
Lina Odelstål	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tage Carlsson, Gabriella Carro Nordin, Clarence Jonsson, Lena Morelius, Lina Odelstål och Daniel Sjölund.

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 2019-05-29.

### 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.

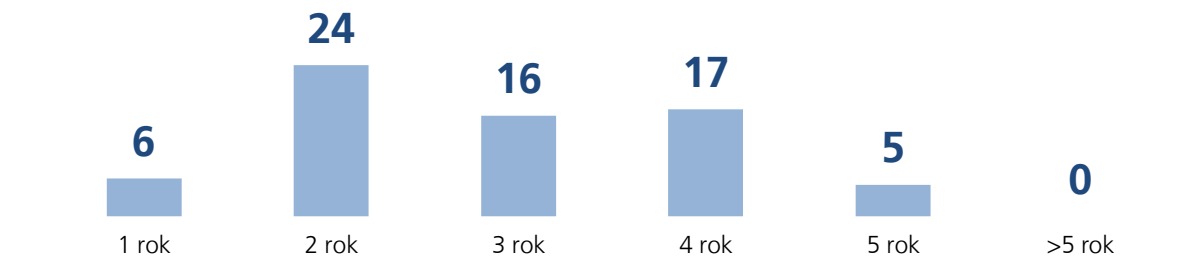
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 567 m<sup>2</sup>, varav 5 567 m<sup>2</sup> 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 191107.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utemiljön	2017 - 2019	Genomgång och utbyte av planteringar och gräsytor
Fasadrenovering	2017 - 2019	Slutförd
Yttre fastighetsbesiktning	2013 - 2019	Årligen genomgång av brister på och i fastigheterna. Åtgärdat akuta problem.

Planerat underhåll	År
Tilläggsisolering vindar	2020
Balkongdörrar höghusen	2020
Fönsterbyten höghusen	2020
Lägenhetsdörrar höghusen	2021
Byte altandörrar låghus	2022

### 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

### Övrig information

Styrelsen har som ambition att hålla bostadsrättsföreningen i gott skick, både vad gäller ekonomi och den fysiska miljön. Vårt mål är att vi alla ska bo i ett populärt område med hög trivselfaktor.

### Föreningens ekonomi

Vi har nu slutfört renoveringen av våra tvättstugor enligt plan och avslutat ommålningen av våra fasader, samt rustat upp fotbollsplanen och div gräsytor. Detta har finansierats inom resultatet med ett finansnetto som gjort att vi inte behövt ta ytterligare lån och dessutom idag har ca. 2 miljoner kr. disponibla till exempelvis fortsatt renovering av fönster och lägenhetsdörrar i punkthusen.

Vi har sålt ett aktieinnehav i SBC som gett oss ca 160.000 kr extra i kassan. Föreningens styrelse har beslutat att inte syssla med sådana transaktioner i fortsättningen.

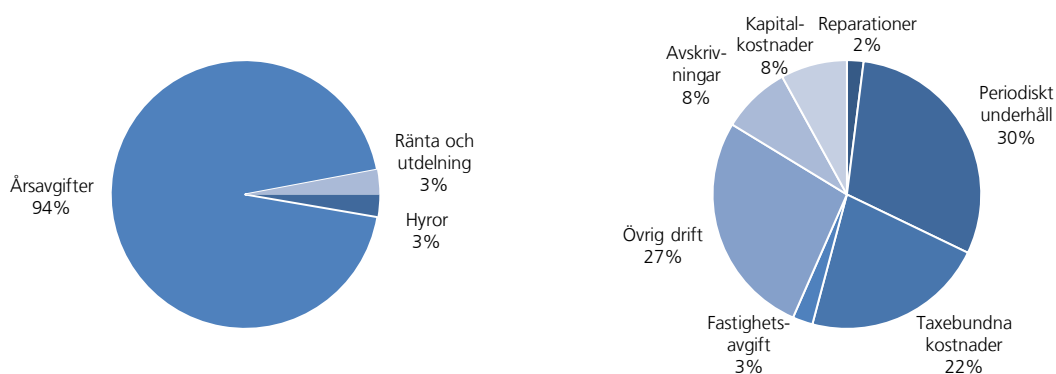
Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen på 10 år och med den som grund upprättat en långtidsbudget som gäller från kommande verksamhetsår, 2020. Ett levande verktyg som kommer att hjälpa styrelsen planera långsiktigt.

Ett lån hos Swedbank på 3 milj. kr har bundits om på 8 år. Räntenivåerna är fortsatt låga och vi ser i dagsläget ingen anledning till avgiftsändringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 856 693</b>	<b>2 575 733</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 368 931	4 339 244
Finansiella intäkter	132 148	6 530
Minskning kortfristiga fordringar	47 871	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	466 664
	<b>4 548 950</b>	<b>4 812 438</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 263 128	3 877 626
Finansiella kostnader	313 610	356 836
Minskning av långfristiga skulder	295 852	297 016
Minskning av kortfristiga skulder	426 141	0
	<b>4 298 731</b>	<b>4 531 478</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 106 912</b>	<b>2 856 693</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>250 219</b>	<b>280 960</b>

\*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

Under året har vi fortsatt med underhållet av den yttre miljön exempelvis fasader men också gräsytor. Vi fortsätter med våra gemensamma aktiviteter för ökad trivsel och gemenskap bland medlemmarna.

## 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: 84  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	758	758	758	756
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 182	4 235	4 288	4 342
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	14	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	73	73	77
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	48	48	46
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	64	84	120
Soliditet (%)	41	40	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	599	-238	416	191
Nettoomsättning (tkr)	4 351	4 339	4 342	4 334

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 567 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 189 999	0	0	7 189 999
Fond för yttre underhåll	2 793 701	104 400	-1 348 877	4 038 178
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 983 700</b>	<b>104 400</b>	<b>-1 348 877</b>	<b>11 228 177</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 145 133	-104 400	1 110 881	5 138 651
Årets resultat	599 113	599 113	237 996	-237 996
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>6 744 246</b>	<b>494 713</b>	<b>1 348 877</b>	<b>4 900 656</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 727 946</b>	<b>599 113</b>	<b>0</b>	<b>16 128 833</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	599 113
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 249 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-104 400</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 744 245</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-823 145</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 921 100</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 350 931	4 338 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 000	425
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 368 931</b>	<b>4 339 244</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 979 129	-3 653 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 148	-135 338
Personalkostnader	Not 6	-128 851	-89 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-325 228	-349 308
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 588 356</b>	<b>-4 226 934</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>780 575</b>	<b>112 310</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132 148	6 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 610	-356 836
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 462</b>	<b>-350 306</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>599 113</b>	<b>-237 996</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>599 113</b>	<b>-237 996</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	37 523 818	37 849 046
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 523 818</b>	<b>37 849 046</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 527 318</b>	<b>37 852 546</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 886	14 784
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 138 455	2 888 236
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 143 341</b>	<b>2 903 020</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	37 973
		<b>0</b>	<b>37 973</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 143 341</b>	<b>2 940 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 670 659</b>	<b>40 793 539</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 189 999	7 189 999
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 793 701	4 038 178
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 983 700</b>	<b>11 228 177</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 145 133	5 138 651
Årets resultat		599 113	-237 996
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 744 246</b>	<b>4 900 656</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 727 946</b>	<b>16 128 833</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 985 168	23 281 020
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 985 168</b>	<b>23 281 020</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	295 852	295 852
Leverantörsskulder		232 407	684 552
Skatteskulder		4 305	1 585
Övriga skulder		58 291	40 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	366 690	360 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>957 545</b>	<b>1 383 686</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 670 659</b>	<b>40 793 539</b>

## 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande 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	143 år	143 år
Markanläggning	10 år	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

	2019	2018
Årsavgifter	4 218 082	4 218 082
Hyror parkering	53 800	52 825
Hyror carport	66 850	63 500
Gemensamhetslokal	0	1 400
Avgift andrahandsuthyrning	387	0
Gästlägenhet	11 750	2 950
Öresutjämnning	62	62
	<b>4 350 931</b>	<b>4 338 819</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	18 000	425
	<b>18 000</b>	<b>425</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	183 429	250 317
	Fastighetsskötsel beställning	14 010	28 270
	Fastighetsskötsel gård beställning	52 641	56 528
	Snöröjning/sandning	131 459	348 214
	Städning entreprenad	66 397	48 647
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 438
	Hissbesiktning	4 025	3 883
	Myndighetstillsyn	0	18 750
	Garage	2 075	0
	Sophantering	6 690	0
	Gård	2 792	9 638
	Serviceavtal	10 830	15 420
	Förbrukningsmateriel	44 818	56 623
	Teleport/hissanläggning	0	5 612
	Fordon	65	2 267
		<b>519 232</b>	<b>872 607</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	75 838
	Tvättstuga	3 240	61 201
	Entré/trapphus	4 864	0
	Lås	0	214
	VVS	14 205	19 101
	Ventilation	4 074	0
	Elinstallationer	10 764	4 301
	Hiss	29 295	56 816
	Balkonger/altaner	615	0
	Mark/gård/utemiljö	11 594	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 035
		<b>78 651</b>	<b>221 505</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	384 660
	Gemensamma utrymmen	6 693	0
	Tvättstuga	478 666	445 391
	Fasad	569 154	518 826
	Mark/gård/utemiljö	119 420	0
		<b>1 173 933</b>	<b>1 348 877</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	87 913	90 588
	Värme	405 405	406 308
	Vatten	266 758	264 646
	Sophämtning/renhållning	98 177	106 201
		<b>858 253</b>	<b>867 743</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	76 592	73 692
	Kabel-TV	44 192	43 281
	Bredband	134 640	134 640
		<b>255 424</b>	<b>251 613</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>93 636</b>	<b>90 916</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 979 129</b>	<b>3 653 261</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 532	2 144
	Tele- och datakommunikation	1 476	1 068
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hysesförluster	14 784	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 800	11 525
	Föreningskostnader	3 844	1 000
	Styrelseomkostnader	4 165	5 005
	Fritids- och trivselkostnader	5 766	3 282
	Förvaltningsarvode	79 442	82 397
	Administration	2 677	2 487
	Korttidsinventarier	14 494	0
	Konsultarvode	8 788	18 895
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 260
		<b>155 148</b>	<b>135 338</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 800	68 900
	Sociala kostnader	28 051	20 127
		<b>128 851</b>	<b>89 027</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	297 001	297 001
	Förbättringar	16 187	16 187
	Markanläggning	12 040	36 120
		<b>325 228</b>	<b>349 308</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 120 863	73 120 863
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 120 863</b>	<b>73 120 863</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 924 478	-5 575 170
	Årets avskrivningar enligt plan	-325 228	-349 308
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 249 706</b>	<b>-5 924 478</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-29 347 339	-29 347 339
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-29 347 339</b>	<b>-29 347 339</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 523 818</b>	<b>37 849 046</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	404 000	404 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 400 000
		<b>34 800 000</b>	<b>32 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 800 000	32 400 000
		<b>34 800 000</b>	<b>32 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 072	226 072
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>226 072</b>	<b>226 072</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-226 072	-226 072
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-226 072</b>	<b>-226 072</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Skattekonto		31 543	31 543	
	Klientmedel hos SBC		3 106 912	2 856 693	
			<b>3 138 455</b>	<b>2 888 236</b>	
<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
			<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
			<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Sveriges Bostadsrättscentrum 6 480 st		0	0	37 973
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 973</b>
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början		4 038 178	5 115 382	
	Reservering enligt stadgar		104 400	97 200	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 348 877	-1 174 404	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 793 701</b>	<b>4 038 178</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,100 %	3 944 477	4 042 481	2020-01-30
	Swedbank	1,100 %	6 231 453	6 281 453	2021-04-23
	Swedbank	1,550 %	3 000 000	3 000 000	2027-10-25
	Swedbank	1,800 %	6 175 000	6 225 000	2022-04-25
	Nordea	1,300 %	3 060 000	3 140 000	2021-01-20
	Handelsbanken	1,220 %	870 090	887 938	2022-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 281 020</b>	<b>23 576 872</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-295 852	-295 852	
			<b>22 985 168</b>	<b>23 281 020</b>	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 801 760 kr.				
<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar		65 133 000	65 133 000	
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Ränta		46 333	34 445	
	Avgifter och hyror		320 357	326 455	
			<b>366 690</b>	<b>360 900</b>	



**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Vi följer den reviderade underhållsplanen och den kompletteras med en långtidsbudget för en stabil och hållbar ekonomi.

---

Styrelsens underskrifter

---

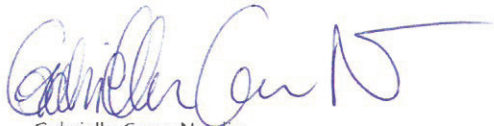
SUNDSVALL den 22, 4 2020



Anita Björken  
Ledamot



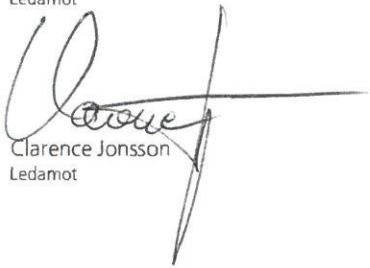
Tage Carlsson  
Ledamot



Gabriella Carro Nordin  
Ledamot



Robert Gatugård  
Ledamot



Clarence Jonsson  
Ledamot



Daniel Sjölund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



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 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.

#### *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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsred 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:

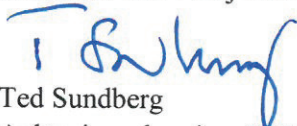
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 4 maj 2020



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](http://WWW.SBC.SE)