

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Västra Tullen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2366) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Vinkeln 16 och Vinkeln 18, byggd år 1946-47 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector, from 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
66	lägenheter (bostadsrätt)	3 519
10	lokaler (hyresrätt)	399
32	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 67 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anna-Lena Persson	ordförande
Helena Thörneby	vice ordförande
Carin Lovén	sekreterare
Niklas Borgh	studieorganisatör/informationsansvarig
Erik Thunström	ledamot
Camilla Olofson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Gerd Åhlfeldt	styrelsesuppleant
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Thörneby och Niklas Borgh samt suppleant Gerd Åhlfeldt.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna-Lena Persson, Helena Thörneby, Carin Lovén och Camilla Olofsson (HSB) två i förening.

Revisor har varit Linda Jansson vald vid föreningsstämman på ett år, med platsen som suppleant vakant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Inger Hultin och Marith Mackia med Inger Hultin vald som ordförande i valberedningen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter/studieverksamhet

Ingen verksamhet har förekommit under året.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 274 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 19-06-24.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Föreningen har gjort en total renovering av trapphusen. Målning har skett av hela trapphuset, byte av armatur med rörelsesensor. Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar med tidningshållare, postboxar i ingången till trapphusen och tillval av titthål och dörrspärr som kunde beställas av den enskilde medlemmen. Samtliga lås har bytts ut i fastigheterna. Tvättstugan i Storgatan 67 har renoverats och samtlig utrustning har placerats i samma rum, målning av tvättstugan samt klinker på golv, byte av torkskåp och torktumlare (2 st torktumlare). Torkrummen på Storgatan 67 har stängts med hänsyn till detta. Duvskydd har satts upp på hängrännorna på baksidan av Storgatan 63. Pilar är målade i körbanan på innergården/parkeringen. Styrelsen har lämnat in överklagande på närliggande fastighet, Brohuvudet 14 detaljplan för studentbostäder

	(ligger på andra sidan vägen ned mot Selångersån) om hur förlusten av det grönområdet påverkar föreningens medlemmar.
2018	I soppuset har vi ändrat fördelningen av kärl för plast och kartong/wellpapp till två kärl av varje, pga att återvinningen av plast har ökat. Ett stort antal cyklar som inte märkts upp har omhändertagits av föreningen både inom fastigheten och ute på gården. En ny plats för cyklar med cykelställ har gjorts i ordning vid infarten mellan Dalgatan och Storgatan 63, vid källartrappan. För att förhindra att duvorna bygger bon på översta balkongernas tak, under fastigheternas tak, har skydd satts upp för detta. Belysningen kommer att bytas ut på vindarna till lysrör för att öka trygghet och säkerhet på vindarna. Garantibesiktning har utförts av fönster och balkongdörrsbytet. Styrelsen har slängt bort gamla saker som lämnats i gemensamma utrymmen i fastigheterna, som bla kan utgöra en brandfara. Företaget Cupola har anlåtats av styrelsen för att utföra obligatoriska SBA-besiktningar (systematiskt brandskyddsarbete). Genom detta får föreningen även tillgång till ett verktyg som ger översiktighet i detta arbete nu och framöver. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i lägenheterna under hösten.
2017	Butiken med brudklänningar, Helena Graneby Design har utökat sin butik, genom att överta fd. bageriets lokal. Lampa har satts upp ovanför samtliga lokalers entréer. I soprummen har två brandkylor installerats. Den utlöses vid rökutveckling, fungerar som en pulversläckare. Styrelsen har städlat pentryt vid föreningslokalen och lämnat gamla möbler som inte används till Erikshjälpen. Och samtidigt skaffat ett bord och stolar till pentryt. Instruktion om hanteringen av de nya fönstren delades ut av fönsterfirman till de boende, finns även på föreningens hemsida. Byte av vattenmätare och byte av pump värmekrets har gjorts i undercentralen.
2016	Byte av fönster i samtliga lägenheter till 3-glasfönster och till helglasade balkongdörrar. Spolning av avloppsrören från varje lägenhets kök och badrum med samtida filmning av rören. Byte av entréarmatur till samtliga trapphusentréer. Ny vimpel till flaggstången. Ny sandlåda. Upprustat gamla kolinsläppet (används ej längre) med bla nytt lock på baksidan Dalgatan. Utökat med ett kärl för papperskartonger och bytt till ett dubbelt kärl för plast i soprummets återvinning.
2015	Linjemålning av parkeringsplatserna har gjorts. Byte av tvättmaskin har gjorts, en i respektive tvättstuga. Sopskåpet som stod på Storgatan 67 har tagits bort. Föreningen höll extra stämma den 24 november avseende fönsterbyte. Anmälda ärendet var "Beslut om att byta samtliga lägenheter fönster och balkongdörrar" till bostadsrätterna. Stämman röstade enhälligt ja i ärendet.



Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Styrelsen ser över hur källaringången på baksidan Dalgatan 2 kan renoveras och utformas på ett mer funktionellt sätt inför sommaren 2020. Styrelsen planerar att se över beslyningen på vindarna. Det planeras för ett övernattningsrum på Storgatan 67.

### **Förväntad framtida utveckling**

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 240 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 1007 kr/m<sup>2</sup> 2020.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 66 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.



## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 086	4 065	4 040	3 995	3 950
Rörelseresultat i tkr	1 101	845	951	958	1 290
Resultat efter finansiella poster i tkr	910	676	786	619	874
Balansomslutning i tkr	25 148	24 418	24 304	23 875	23 463
Soliditet %	28,7	25,8	23,2	20,3	18,0
Årsavgift/kvm* i kr	1 007	1 007	1 007	997	982
Driftskostnad/kvm i kr	534	597	558	551	503
Räntekostnad/kvm i kr	52	46	45	91	112
Bankskuld/kvm i kr	4 388	4 453	4 540	4 626	4 704

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räkats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har nte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjlig.

Även Brf Västra Tullens andel av gemensamma kostnader för värmecentral, fjärrvärme och vatten redovisas fr.o.m 2019 annorlunda jämfört med tidigare år . Tidigare har kostnaderna som vidarefakturerats Brf Vinkeln reglerats direkt mot kostnadskontot, men fr o m 2019 bokförs dessa som en intäkt. Detta pga nya momsregler. Därför är driftskostnaderna för 2019 ej jämförbara med tidigare år.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 300	243 860	3 352 519	1 958 113	675 638
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	675 638	-675 638
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			274 000	-274 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-36 879	36 879	
Årets Resultat					910 289
Belopp vid årets utgång	74 300	243 860	3 589 640	2 396 630	910 289

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 352 519
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	274 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-36 879</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>3 589 640</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 396 630
Årets resultat	<u>910 289</u>
Summa	<b>3 306 919</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **3 306 919**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## RESULTATRÄKNING

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--	--------------------------	--------------------------

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 086 374	4 065 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 286	6 862
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 226 660</b>	<b>4 071 984</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 093 586	-2 338 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 527	-278 436
Underhåll enligt plan	Not 6	-36 879	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 667	-62 479
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-592 710	-547 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 125 369</b>	<b>-3 227 202</b>

### Rörelseresultat

	<b>1 101 290</b>	<b>844 782</b>
--	------------------	----------------

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 848	11 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 850	-180 173
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 002</b>	<b>-169 143</b>

### Årets resultat

	<b>910 289</b>	<b>675 638</b>
--	----------------	----------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	20 435 597	19 032 566
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	19 714
Inventarier och installationer	Not 11	175 298	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 610 895</b>	<b>19 052 280</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**20 610 895**      **19 052 280**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		34	449
Kundfordringar		193 387	0
Avräkningskonto HSB		1 430 893	1 492 877
Aktuell skattefordran	Not 12	0	3 530
Övriga kortfristiga fordringar		119 159	106 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	214 912	193 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 958 386</b>	<b>1 796 419</b>

Bank

Not 14      2 578 890      3 568 965

#### Summa kassa och bank

2 578 890      3 568 965

#### Summa omsättningstillgångar

**4 537 276**      **5 365 384**

#### Summa tillgångar

**25 148 170**      **24 417 664**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 300	74 300
Upplåtelseavgifter	243 860	243 860
Fond för yttre underhåll	3 589 640	3 352 519
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 907 800</b>	<b>3 670 679</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 396 630	1 958 113
Årets resultat	910 289	675 638
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 306 919</b>	<b>2 633 751</b>

### Summa eget kapital

Not 15 **7 214 719** **6 304 430**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 742 202	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 742 202</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	450 000	17 446 944
Medlemmarnas inre fond	Not 17	102 956	102 956
Leverantörsskulder		248 119	132 172
Aktuell skatteskuld	Not 18	6 492	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	10 975	7 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	372 707	423 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 191 250</b>	<b>18 113 233</b>

### Summa skulder

**17 933 452** **18 113 233**

### Summa eget kapital och skulder

**25 148 170** **24 417 664**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förändring jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad kr/kvm.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 214 894 kr.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	3 542 956	3 543 000
	Hysesintäkt lokaler	258 653	253 224
	Hysesintäkt garage och bilplatser	93 835	94 080
	Hysesintäkt övrigt	2 400	2 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	161 732	141 375
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	0	3 804
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 994	17 015
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 804	10 224
		<b>4 086 374</b>	<b>4 065 122</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ersättning för utlägg soprenhållning	2 359	-1 875
	SHG, rabatter, bidrag, subventioner	0	8 737
	Brf Vinkeln värmeavgäld	3 533	0
	Brf Vinkeln fjärrvärme	118 281	0
	Brf Vinkeln vatten	16 113	0
		<b>140 286</b>	<b>6 862</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-225 182	-432 538
	El	-240 905	-235 225
	Uppvärmning	-625 980 *	-521 107
	Vatten	-227 981 **	-201 202
	Renhållning	-55 650	-61 459
	TV, bredband, iptelefoni	-107 868	-107 848
	Obligatoriska besiktningar	0	-26 642
	Serviceavtal	-4 653	-27 893
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-417 156	-474 266
	Försäkringar	-39 799	-28 544
	Fastighetsskatt	-106 262	-96 240
	Övriga driftskostnader	-42 151	-125 645
		<b>-2 093 586</b>	<b>-2 338 609</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-9 506	-9 034
	Förvaltningskostnader	-232 470	-225 615
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 892	-16 194
	Föreningsverksamhet	0	-279
	Konsulter	-56 156	-27 314
	Medlemsavgifter HSB	-23 500	0
	Kundförluster m m	-4	0
		<b>-334 527</b>	<b>-278 436</b>

\*Varav 507 699 kr avser Västra Tullen, resterande belopp avser vidarefakturering brf Vinkeln

\*\*Varav 211 867 kr avser Västra Tullen, resterande belopp avser vidarefakturering brf Vinkeln

<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Torktumlare	-36 879	0
	<u>-36 879</u>	<u>0</u>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-46 500	-40 500
Sociala avgifter	-15 867	-12 725
Utbildning	-5 300	-9 254
	<u>-67 667</u>	<u>-62 479</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-567 982	-527 925
Markanläggningar	-19 754	-19 754
Inventarier	-4 974	0
	<u>-592 710</u>	<u>-547 679</u>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 095 726	28 095 726			
	Årets investering byggnader, byte lägenhetsdörrar	1 001 693	0			
	Årets investering byggnader, låssystem	169 693	0			
	Årets investering byggnader, tvättstugerenovering	627 829	0			
	Årets investering byggnader, branddörrar källare	115 177	0			
	Årets investering byggnader, trapphusmålning	76 375	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 050	99 050			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	275 424	275 424			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 460 967</b>	<b>28 470 200</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 214 243	-8 686 319			
	Årets avskrivningar byggnader	-567 982	-527 925			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-223 391	-203 637			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-19 754	-19 754			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 025 370</b>	<b>-9 437 634</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>20 435 597</b>	<b>19 032 566</b>			
	Bokförda värden byggnader	20 304 268	18 881 483			
	Bokförda värden mark	99 050	99 050			
	Bokförda värden markanläggningar	32 279	52 033			
	<b>Fastighetsbeteckning: Vinkeln 16 &amp; 18 i Sundsvall</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1979</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus		26 000 000	8 000 000	34 000 000	21 544 000
	Lokaler		1 163 000	375 000	1 538 000	6 700 000
			<b>27 163 000</b>	<b>8 375 000</b>	<b>35 538 000</b>	<b>28 244 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar, avser tvättstugerenovering		19 714			0
	Årets Investering		608 115			19 714
	Omklassificering till Byggnader		-627 829			0
	Utgående värde pågående nyanläggningar		0			19 714
<b>Not 11</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden		36 494			36 494
	Årets investeringar, avser tvättmaskiner		180 272			0
	Utgående anskaffningsvärden		216 766			36 494
	Ingående avskrivningar		-36 494			-36 494
	Årets avskrivningar		-4 974			0
	Utgående avskrivningar		-41 468			-36 494
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>175 298</b>			<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran		0			3 530
			0			3 530
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald snörenhållning		0			1 626
	Förutbetald fastighetsförsäkring		50 061			28 972
	Förutbetald kabel-TV och bredband		26 969			26 965
	Förutbetald HSB		137 882			135 441
			<b>214 912</b>			<b>193 004</b>



Not 14 Bank			
SBAB		2 578 890	3 568 965
		<u>2 578 890</u>	<u>3 568 965</u>

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 300	243 860	3 352 519	1 958 113	675 638
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	675 638	-675 638
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			274 000	-274 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-36 879	36 879	
Årets Resultat					910 289
Belopp vid årets utgång	74 300	243 860	3 589 640	2 396 630	910 289

Not 16 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,19%	2021-01-25	5 712 680	100 000
Swedbank	0,91%	2023-09-25	2 850 000	50 000
Swedbank	0,96%	2021-09-24	2 000 000	100 000
Swedbank	1,11%	2024-09-25	6 629 522	200 000
			<u>17 192 202</u>	<u>450 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>16 742 202</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 942 202
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckning				26 856 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<u>26 856 000</u>

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde		132 273
Uttag		-29 317
		<u>102 956</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld		0
		<u>6 492</u>


Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt		7 317
Avtalsplacerade betalningar		73
		<u>10 975</u>




Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	44 729	10 013
Upplupen snörenhållning	0	5 487
Upplupen El	23 112	24 191
Upplupen Fjärrvärme	0	85 956
Upplupen Vatten	0	18 465
Upplupen Soprenhållning	1 524	1 464
Upplupet Prel arvode BoRevision	9 500	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	274 404	267 107
Slutreglering brf Vinkeln: värmecentral, fjärrvärme, vatten	19 438	2 090
	<b>372 707</b>	<b>423 771</b>

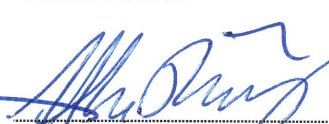
Sundsvall 7/6 2020


  
 Anna-Lena Persson

  
 Camilla Olofsson

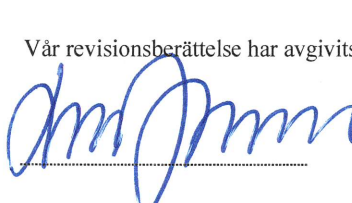
  
 Carin Lovén

  
 Erik Mackia Thunström

  
 Helena Thörneby

  
 Niklas Borgh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-11

  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Anna Maria Christiansson  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västra Tullen i Sundsvall, org.nr. 789200-2366

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västra Tullen för år 2019

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risken 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västra Tullen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 11/16 2020


Anna Maria Christiansson

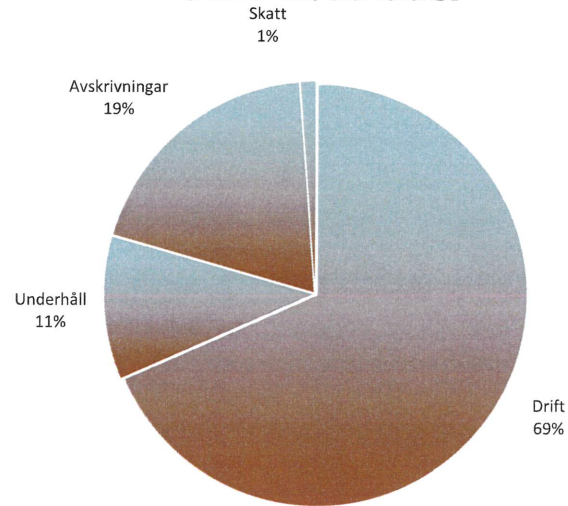
Linda Jansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

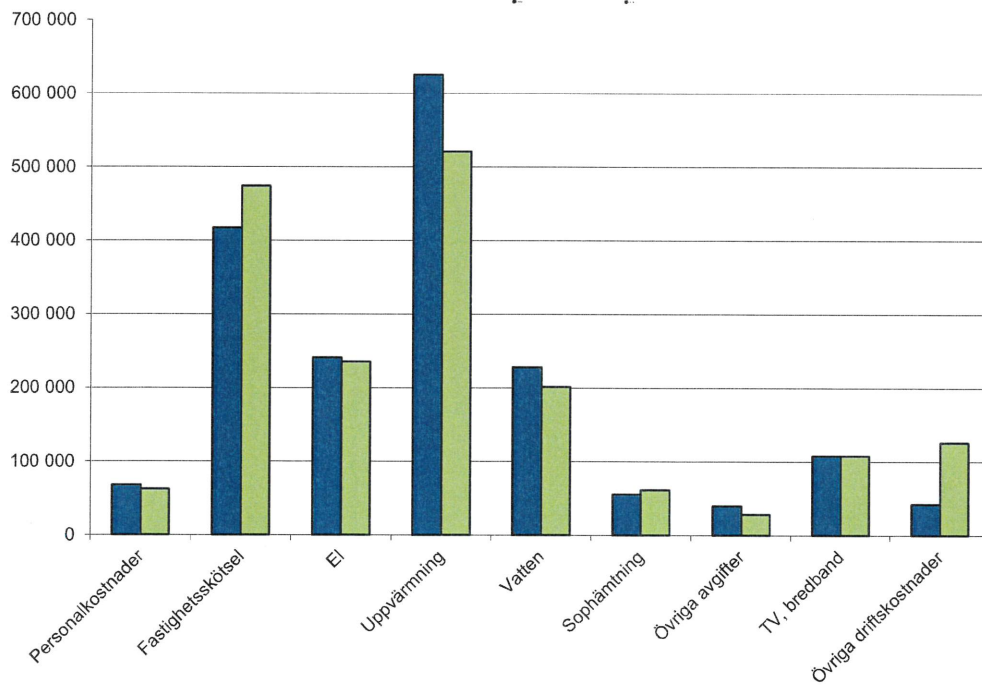
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



\* Under 2019 har uppvärmningskostnader och vattenkostnader bytt redovisningsprincip, vilket medför att kostnaderna ej är jämförelsebara.