

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Västra Tullen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2366) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
66	lägenheter (bostadsrätt)	3 519
10	lokaler (hyresrätt)	399
32	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 9 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	ledamot
Erik Thunström	ledamot
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Gerd Åhlfeldt	styrelsesuppleant
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

HSBs brf Västra Tullen i Sundsvall
Org.nr 789200-2366

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Lena Persson, Carin Lovén och Erik Thunström samt suppleanten Gerd Åhlfeldt.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

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

Revisor har varit Linda Jansson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Märith Mackia.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Ingen verksamhet har förekommit under året.

Studieverksamhet

Niklas Borgh studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Med tanke på rådande omständigheter beroende på pandemin Corona/Covid-19 har inga aktiviteter med samling av medlemmar utförts.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats retroaktivt från mars 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 240 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-15.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Styrelsen beslutar att rökförbud ska råda i föreningens gemensamma utrymmen. Sladdlampor har satts upp på vindarna på Storgatan 63, samt pulver sprinklers. Två branddörrar har satts in i trapphuset på Storgatan 63. Ett av de fd. torkrummen på Storgatan 67B, som inte längre används till detta har iordningsställt till ett övernattningsrum. Detta är till för att boende (medlem) ska kunna utnyttja vid behov. Regler för dess utnyttjande har skapats. Matta har satts upp på balkongtak på Storgatan 63 för att förhindra att duvorna utnyttjar taken, bygger bon på dem. Container till föreningen för att slänga grovsopor ställdes upp under några dagar under våren. Sopkärnen i sophuset gjordes ren under våren. Takbesiktning gjordes, med rensning av hängrännor och byte av pannor. Policy för parkeringsplatserna har tagits fram för föreningen. Sandfickan har flyttats bort från föreningens tomt.
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 stängt med hänsyn till detta. Ny cykelparkering har etablerats vid källaringången på baksidan av Dalgatan 2. 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

h

	vägen ned mot Selångersån.) Och 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 anlåtts 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.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Fler cykelställ planeras att sättas upp på föreningens tomt. Styrelsen ser över hur källaringången på baksidan Dalgatan 2 kan renoveras och utformas på ett mer funktionellt sätt.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 107 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 1 007 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 66 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 040	4 086	4 065	4 040	3 995
Rörelseresultat i tkr	751	1 101	845	951	958
Resultat efter finansiella poster i tkr	570	910	676	786	619
Balansomslutning i tkr	25 455	25 148	24 418	24 304	23 875
Soliditet %	30,6	28,7	25,8	23,2	20,3
Årsavgift/kvm* i kr	1 007	1 007	1 007	1 007	997
Driftskostnad/kvm i kr	501	534	597	558	551
Räntekostnad/kvm i kr	49	52	46	45	91
Bankskuld/kvm i kr	4 273	4 388	4 453	4 540	4 626

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

Under 2020 och 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 300	243 860	3 589 640	2 396 630	910 289
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	910 289	-910 289
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			240 000	-240 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-449 983	449 983	
Årets Resultat					570 144
Belopp vid årets utgång	74 300	243 860	3 379 658	3 516 901	570 144

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 907 800
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	240 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-449 983</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 379 658

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 516 901
Årets resultat	<u>570 144</u>
Summa	4 087 045

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **4 087 045**

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 039 506	4 086 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 614	140 286
Summa rörelseintäkter		4 200 120	4 226 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 963 390	-2 092 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-300 578	-335 347
Underhåll enligt plan	Not 6	-449 983	-36 879
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-79 852	-67 667
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-655 671	-592 710
Summa rörelsekostnader		-3 449 473	-3 125 369
Rörelseresultat		750 647	1 101 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 984	10 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 487	-201 850
Summa finansiella poster		-180 503	-191 002
Årets resultat		570 144	910 289

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 791 811	20 435 597
Inventarier och installationer	Not 10	163 413	175 298
Pågående nyanläggningar	Not 11	201 151	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 156 375	20 610 895
Summa anläggningstillgångar		20 156 375	20 610 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 181	34
Kundfordringar		0	193 387
Avräkningskonto HSB		1 278 337	1 430 893
Övriga kortfristiga fordringar		136 026	119 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	290 047	214 912
Summa kortfristiga fordringar		1 709 591	1 958 386
Bank	Not 13	3 588 739	2 578 890
Summa kassa och bank		3 588 739	2 578 890
Summa omsättningstillgångar		5 298 330	4 537 276
Summa tillgångar		25 454 705	25 148 170
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 300	74 300
Upplåtelseavgifter		243 860	243 860
Fond för yttre underhåll		3 379 658	3 589 640
Summa bundet eget kapital		3 697 818	3 907 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 516 901	2 396 630
Årets resultat		570 144	910 289
Summa fritt eget kapital		4 087 045	3 306 919
Summa eget kapital	Not 14	7 784 862	7 214 719
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 979 522	16 742 202
Summa långfristiga skulder		8 979 522	16 742 202
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 750 180	450 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	101 916	102 956
Leverantörsskulder		334 403	248 119
Aktuell skatteskuld	Not 17	9 924	6 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 962	10 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	486 936	372 707
Summa kortfristiga skulder		8 690 321	1 191 250
Summa skulder		17 669 843	17 933 452
Summa eget kapital och skulder		25 454 705	25 148 170

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

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 2,1% av anskaffningsvärdet.

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

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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 542 929	3 542 956
	Hysesintäkt lokaler	242 626	258 653
	Hysesintäkt garage och bilplatser	94 080	93 835
	Hysesintäkt övrigt	1 800	2 400
	Årsavgift el	127 922	161 732
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 500	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 213	12 994
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 436	13 804
		4 039 506	4 086 374

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för utlägg soprenhållning	4 101	2 359
	Ersättning för sandficka	4 654	0
	Brf Vinkeln värmeavgäld	23 956	3 533
	Brf Vinkeln fjärrvärme	109 319	118 281
	Brf Vinkeln vatten	13 783	16 113
	SKV för högt beräknad fastighetsskatt 2019	2 817	0
	Moms IMD 2018, 2019	1 984	0
		160 614	140 286

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-163 552	-225 182
	El	-196 462	-240 905
	Uppvärmning	-576 574 *	-625 980
	Vatten	-257 655 **	-227 981
	Renhållning	-91 045	-55 650
	TV, bredband, iptelefoni	-108 173	-107 868
	Serviceavtal	-10 163	-4 653
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-338 755	-417 156
	Försäkringar	-50 836	-39 799
	Fastighetsskatt	-109 694	-106 262
	Övriga driftskostnader	-60 480	-41 331
		-1 963 390	-2 092 767

* Varav 467 255 kr (507 699 kr fg år) avser Västra Tullen, resterande belopp avser vidarefakturerings brf Vinkeln

**Varav 243 872 kr (211 867 kr fg år) avser Västra Tullen, resterande belopp avser vidarefakturerings brf Vinkeln

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 094	-9 506
	Förvaltningskostnader	-237 401	-233 289
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 640	-12 892
	Föreningsverksamhet	-92	0
	Konsulter	-12 551	-56 156
	Medlemsavgifter HSB	-23 800	-23 500
	Kundförluster m m	0	-4
		-300 578	-335 347

Not 6 Underhåll enligt plan		
Byte vattenmätare	-113 162	0
Byte tegelpannor och snörasskydd	-266 337	0
Asfaltering	-14 900	0
Brandsäkerhet	-55 583	0
Torktummlare	0	-36 879
	-449 983	-36 879
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-52 030	-46 500
Övriga arvoden	-4 730	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-19 092	-15 867
Utbildning	0	-1 300
	-79 852	-67 667
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-624 032	-567 982
Markanläggningar	-19 754	-19 754
Inventarier	-11 885	-4 974
Summa avskrivningar	-655 671	-592 710

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 086 493	28 095 726			
	Årets investering byggnader, byte lägenhetsdörrar	0	1 001 693			
	Årets investering byggnader, låssystem	0	169 693			
	Årets investering byggnader, tvättstugerenovering	0	627 829			
	Årets investering, branddörrar källare	0	115 177			
	Årets investering byggnader, trapphusmålning	0	76 375			
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 050	99 050			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	275 424	275 424			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 460 967	30 460 967			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 782 225	-9 214 243			
	Årets avskrivningar byggnader	-624 032	-567 982			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-243 145	-223 391			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-19 754	-19 754			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 669 156	-10 025 370			
	Utgående bokfört värde	19 791 811	20 435 597			
	Bokförda värden byggnader	19 680 236	20 112 716			
	Bokförda värden mark	99 050	99 050			
	Bokförda värden markanläggningar	12 525	32 279			
	Fastighetsbeteckning: Vinkeln 16 & 18 i Sundsvall					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1979	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	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
			27 163 000	8 375 000	35 538 000	28 244 000
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	216 766	36 494			
	Årets investeringar, avser tvättmaskiner	0	180 272			
	Utgående anskaffningsvärden	216 766	216 766			
	Ingående avskrivningar	-41 468	-36 494			
	Årets avskrivningar	-11 885	-4 974			
	Utgående avskrivningar	-53 353	-41 468			
	Utgående bokfört värde	163 413	175 298			
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	19 714			
	Årets Investering, avser renovering övernattningsrum	201 151	608 115			
	Omklassificering till Byggnader, avser tvättstugerenovering	0	-627 829			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	201 151	0			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	52 748	50 061			
	Förutbetald Cupola	1 848	0			
	Förutbetald kabel-TV och bredband	33 240	26 969			
	Förutbetald HSB	137 917	137 882			
	IMD moms 2018, 2019	1 984	0			
	Slutreglering brf Vinkeln: värmecentral, fjärrvärme, vatten	62 311	0			
		290 047	214 912			
Not 13	Bank					
	SBAB	3 588 739	2 578 890			
		3 588 739	2 578 890			

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 300	243 860	3 589 640	2 396 630	910 289
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	910 289	-910 289
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			240 000	-240 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-449 983	449 983	
Årets Resultat					570 144
Belopp vid årets utgång	74 300	243 860	3 379 658	3 516 901	570 144

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,11%	2024-09-25	6 429 522	200 000
Swedbank	1,19%	2021-01-25	5 612 680	175 000
Swedbank	0,91%	2023-09-25	2 800 000	50 000
Swedbank	0,96%	2021-09-24	1 900 000	100 000
			16 742 202	525 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 979 522**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 100 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 117 202

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	26 856 000	26 856 000
Summa ställda säkerheter	26 856 000	26 856 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	102 956	102 956
Uttag	-1 040	0
	101 916	102 956

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	9 924	6 492
	9 924	6 492

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	0	4 214
Övriga kortfristiga skulder	6 962	6 761
	6 962	10 975





Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

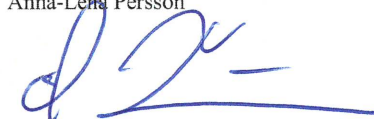
Upplupna arvoden och soc avgifter	6 216	0
Upplupen snörenhållning	4 188	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	139 009	24 636
Upplupna räntekostnader	32 057	44 729
Upplupen revision	13 000	9 500
Slutreglering brf Vinkeln: värmecentral, fjärrvärme, vatten	0	19 438
Förutbetalda årsavgifter och hyror	292 465	274 404
	486 936	372 707


Sundsvall den 4/6 2021


 Anna-Lena Persson


 Camilla Olofsson

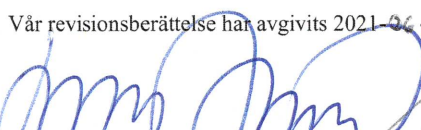

 Carin Lovén


 Erik Mackia Thunström


 Helena Thörneby


 Niklas Borgh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-09


 Linda Jansson

Revisor vald av föreningsstämman


 Richard Ohlsson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västra Tullen för år 2020

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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. 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 inhämtas 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelser 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 9/6 2021


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Linda Jansson
Av föreningen vald revisor