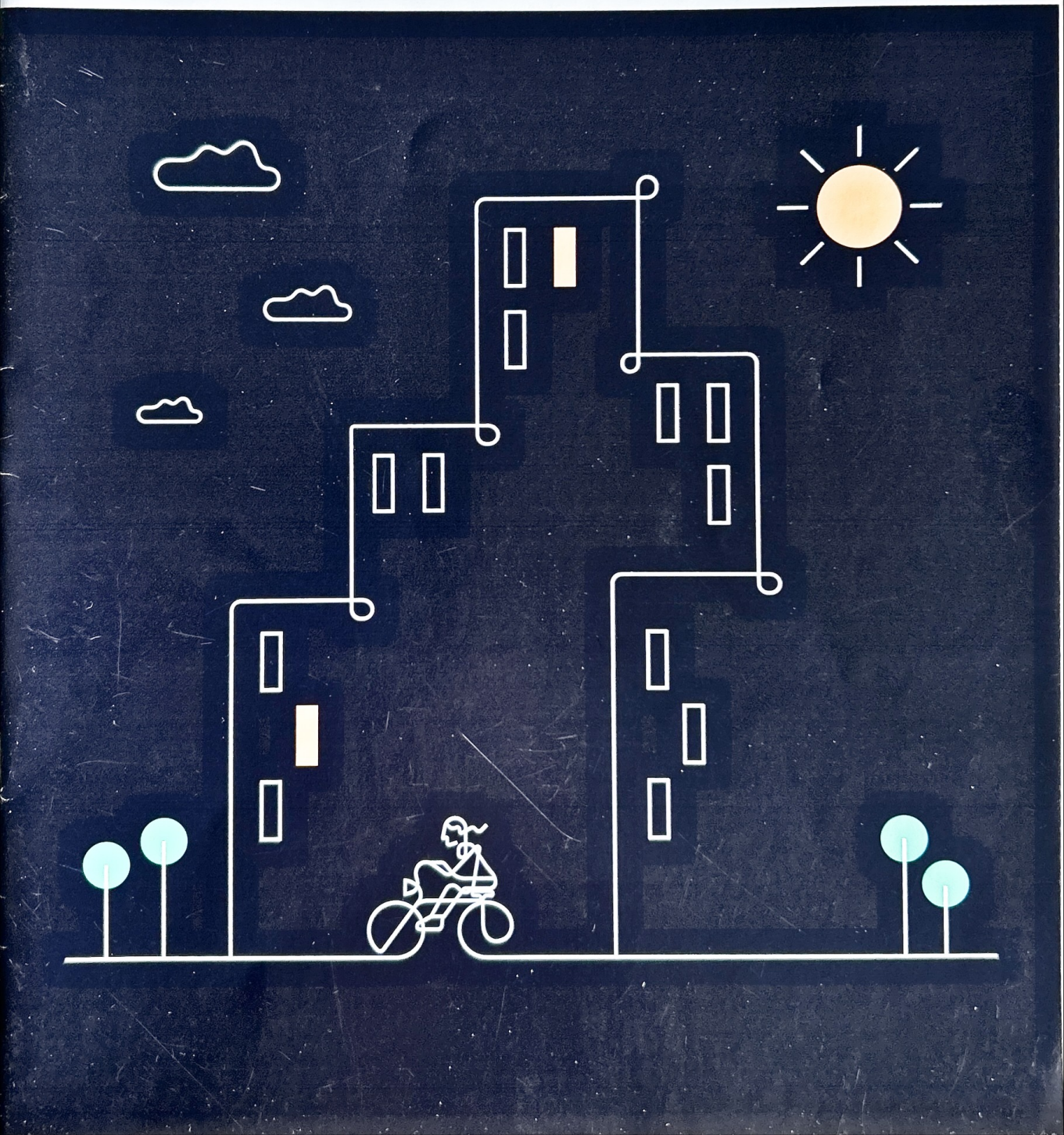
sbc

2024
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västertull i Hudiksvall



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 och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. 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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete
Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webbinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Västertull i Hudiksvall

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färgaren 3	2007	Hudiksvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 3 250 kvm och 2 lokaler om 214 kvm. Byggnadernas totalyta är 4889 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Bäcklund	Ordförande
Bengt Larsson	Styrelseledamot
Jan-Olof Fors	Styrelseledamot
Mats Friberg	Styrelseledamot
Rickard Lindström	Styrelseledamot
Jan Nordqvist	Suppleant
Lars Roger Rask	Suppleant

Valberedning

Åke Olsson, Anette Sandh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Karlsson	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024
- Utredning och åtgärder avlopp
- OVK för lokaler
- Byte av kyl & frys i gemensamt kök
- Byte av frekvenskort till hiss i hus A
- Byte av remmar på hiss i hus B
- Tätning av balkonger i hus A SV hörnet
- Byte av dörrmaskin på hiss i hus A

Planerade underhåll

2025
- Belysning kring ingångarna på östra sidan
- Uppgradering/säkring av låssystem

2026
- Byta rörelsefog Norra fasaden
- Byte av remmar på hiss i hus A

Avtal med leverantörer

Brandlarmsövervakning	Securitas
Fastighetsservice	Erik Marsch
Hissar	Kone
Internetleverantör	Arkaden
Parkering	Aimo park
Snöröjning och sandning	HälsingeSchakt
Städning	RENTAV Städ och Miljövård
TV	Publika kanaler, via TV antenn

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 4,4% 2024-02-01.

Vid årsskiftet omsatte vi ett lån på 3.750.000 med 4,25% ränta, lånet låstes på ett år till en ränta på 2,75%.

Vi fick väsentligt ökade kostnader under 2024 på räntor och fjärrvärme samt en generell ökning på övriga varor och tjänster.

VI räknar med generellt högre kostnader även för nästa år för varor och tjänster. För fjärrvärmen har det aviserats en kostnadshöjning med ca 6% inför 2025. Våra räntekostnader för lånen minskar nästa år jämfört med 2024.

Under 2024 har vi gjort planenlig amortering med 125.000kr per kvartal vilket ger totalt 500.000kr för året. Vi planerar att göra samma nivå på amortering under 2025.

För att mera långsiktigt planera föreningens ekonomi så upprättar vi i samband med årsbudgeten även en översiktlig 5-års budget.

Enligt styrelsens beslut så förändras inte årsavgifterna inför 2025.

Övriga uppgifter

Föreningens fastighet drivs av 100% förnybar energi.

Föreningen har två affärslokaler som är uthyrda sedan flera år tillbaka till SVT respektive Energi Automatik AB.

Föreningen hyr även ut parkeringsplatser både utomhus samt i garaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 50 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 356 491	3 151 744	3 064 233	3 066 502
Resultat efter fin. poster	-443 927	-386 807	158 663	209 662
Soliditet (%)	65	65	65	64
Yttre fond	2 285 558	1 897 731	1 217 091	1 093 752
Taxeringsvärde	51 700 000	51 700 000	51 700 000	41 113 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	722	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,2	74,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 308	8 459	8 679	8 855
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 523	5 670	5 882	6 030
Sparande per kvm totalyta, kr	191	179	223	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	50	42	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	81	67	66
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	25	21	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	157	130	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	2,43	-	-
Räntekänslighet (%)	10,92	11,71	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	45 386 000	-	-	45 386 000
Upplåtelseavgifter	5 941 000	-	-	5 941 000
Fond, yttre underhåll	1 897 731	-347 506	735 333	2 285 558
Balanserat resultat	-640 149	-39 301	-735 333	-1 414 783
Årets resultat	-386 807	386 807	-443 927	-443 927
Eget kapital	**52 197 775**	**0**	**-443 927**	**51 753 848**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-679 450
Årets resultat	-443 927
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-735 333
Totalt	**-1 858 710**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	455 154
Balanseras i ny räkning	**-1 403 556**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 356 491	3 151 744
Övriga rörelseintäkter	3	165 461	9 337
Summa rörelseintäkter		**3 521 952**	**3 161 081**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 097 492	-1 826 141
Övriga externa kostnader	9	-180 275	-181 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 964	-902 931
Summa rörelsekostnader		**-3 180 731**	**-2 910 109**
RÖRELSERESULTAT		**341 220**	**250 972**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 853	39 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-839 000	-675 203
Summa finansiella poster		**-785 147**	**-635 236**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-443 927**	**-384 265**
Skatt		0	-2 542
ÅRETS RESULTAT		**-443 927**	**-386 807**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	77 157 995	78 057 947
Markanläggningar	12	50 616	53 628
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**77 208 611**	**78 111 575**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**77 208 611**	**78 111 575**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 872	29 062
Övriga fordringar klientmedel	14	602 209	815 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44 189	12 342
Summa kortfristiga fordringar		**667 270**	**856 557**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 575 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**1 575 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		35 338	1 395 315
Summa kassa och bank		**35 338**	**1 395 315**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 277 608**	**2 251 872**
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 486 220**	**80 363 447**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 327 000	51 327 000
Fond för yttre underhåll		2 285 558	1 897 731
Summa bundet eget kapital		**53 612 558**	**53 224 731**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 414 783	-640 149
Årets resultat		-443 927	-386 807
Summa fritt eget kapital		**-1 858 710**	**-1 026 956**
SUMMA EGET KAPITAL		**51 753 848**	**52 197 775**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 750 000	23 250 000
Summa långfristiga skulder		**9 750 000**	**23 250 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 250 000	4 250 000
Leverantörsskulder		235 636	285 841
Skatteskulder		10 231	16 700
Övriga kortfristiga skulder		77 207	53 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	409 297	309 872
Summa kortfristiga skulder		**17 982 371**	**4 915 672**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**79 486 220**	**80 363 447**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**341 220**	**250 972**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	902 964	902 931
	1 244 184	**1 153 902**
Erhållen ränta	61 019	27 625
Erlagd ränta	-835 492	-696 692
Betald inkomstskatt	0	-2 542
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**469 711**	**482 293**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 369	-24 461
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 191	1 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**471 533**	**459 617**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 575 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 575 000**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-500 000**	**-500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 603 467**	**-40 383**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 182 518**	**2 222 901**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**579 051**	**2 182 518**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västertull i Hudiksvall har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	3,33 %
Byggnad	1,05 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 471 928	2 347 830
Hyresintäkter lokaler	130 852	232 681
Hyresintäkter lokaler, moms	110 940	0
Hyresintäkter garage	247 550	235 200
Hyresintäkter garage, moms	157 340	144 492
Hyresintäkter p-plats	2 976	3 704
Hyresintäkter p-plats, moms	135 655	131 771
Hyresintäkter förråd	26 500	21 000
Intäkt parkeringsbolag, moms	19 921	0
Parkering	3 500	3 150
Övernattnings-/gästlägenhet	34 350	21 600
Dröjsmålsränta	0	291
Pantsättningsavgift	525	0
Administrativ avgift, moms	147	0
Administrativ avgift	1 960	0
Andrahandsuthyrning	2 868	0
Vidarefakturerade kostnader	0	700
Vidarefakturerade kostnader, moms	9 480	9 324
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	**3 356 491**	**3 151 744**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	8 690	246
Försäkringsersättning	156 771	9 091
Summa	**165 461**	**9 337**

Brf Västertull i Hudiksvall
769611-3757

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 600	11 019
Larm och bevakning	5 725	3 924
Städning enligt avtal	78 956	74 927
Hissbesiktning	3 410	0
Brandskydd	4 774	4 516
Bevakning	0	1 357
Gårdkostnader	19 731	5 241
Gemensamma utrymmen	29 808	19 807
Snöröjning/sandning	94 146	103 491
Serviceavtal	7 800	7 578
Mattvätt/Hyrmattor	11 527	11 009
Fordon	303	0
Förbrukningsmaterial	31 676	21 898
Summa	**291 457**	**264 767**

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Försäkringsärende	0	83 581
Installationer	0	13 243
Bostadsrättslägenheter	0	3 855
Trapphus/port/entr	0	390
Dörrar och lås/porttele	36 479	51 151
VVS	0	11 470
Värmeanläggning/undercentral	1 822	1 875
Ventilation	0	11 725
Elinstallationer	20 642	0
Hissar	16 877	18 934
Tak	11 438	0
Fönster	0	8 750
Balkonger/altaner	401	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 258
Garage/parkering	1 780	5 169
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 750
Summa	**89 438**	**224 151**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	42 509
VVS	151 221	0
Hiss	414 089	0
Tak	0	26 717
Fasader	0	31 563
Balkonger/altaner	46 615	0
Mark/gård/utemiljö	0	246 717
Summa	**611 925**	**347 506**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	219 461	243 960
Uppvärmning	548 194	393 247
Vatten	129 891	121 868
Sophämtning/renhållning	58 369	52 938
Summa	**955 915**	**812 013**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	6 728	36 890
Bredband	45 950	46 200
Fastighetsskatt	96 050	94 615
Korr. fastighetsskatt	30	0
Summa	**148 758**	**177 705**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 599	1 199
Juridiska åtgärder	18 126	9 063
Inkassokostnader	1 623	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 639	24 225
Fritids och trivselkostnader	19 660	6 229
Föreningskostnader	13 186	18 545
Förvaltningsarvode enl avtal	65 888	67 959
Pantsättningskostnad	0	788
Övriga förvaltningsarvoden	4 351	0
Administration	9 162	30 096
Konsultkostnader	17 042	17 563
Bostadsrätterna Sverige	0	5 370
Summa	**180 275**	**181 037**

Brf Västertull i Hudiksvall
769611-3757

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	838 250	675 144
Dröjsmålsränta	0	59
Övriga finansiella kostnader	750	0
Summa	**839 000**	**675 203**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 222 748	88 222 748
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**88 222 748**	**88 222 748**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 164 801	-9 264 883
Årets avskrivning	-899 952	-899 919
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 064 753**	**-10 164 801**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**77 157 995**	**78 057 947**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 466 000*	*3 466 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 776 000	44 776 000
Taxeringsvärde mark	6 924 000	6 924 000
Summa	**51 700 000**	**51 700 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 625	90 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**90 625**	**90 625**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 997	-33 985
Årets avskrivning	-3 012	-3 012
Utgående ackumulerad avskrivning	**-40 009**	**-36 997**
Utgående restvärde enligt plan	50 616	53 628

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 534	37 534
Utgående anskaffningsvärde	**37 534**	**37 534**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 534	-37 534
Utgående avskrivning	**-37 534**	**-37 534**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 595	14 994
Momsavräkning	0	12 956
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	24 901	0
Transaktionskonto	354 121	336 553
Borgo räntekonto	189 591	450 650
Summa	**602 209**	**815 153**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 370	0
Förutbet försäkr premier	33 643	0
Upplupna ränteintäkter	5 176	12 342
Summa	**44 189**	**12 342**

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	1 575 000	0
Summa	**1 575 000**	**0**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-12-17	3,64 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,47 %	9 750 000	9 750 000
Nordea	2025-12-18	2,75 %	3 750 000	4 250 000
Nordea	2025-12-17	4,37 %	4 500 000	4 500 000
Summa			**27 000 000**	**27 500 000**
Varav kortfristig del			17 250 000	4 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 376	0
Uppl kostn el	19 617	0
Uppl kostnad Värme	58 734	0
Uppl kostn räntor	30 264	26 756
Uppl kostn vatten	329	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 888	0
Förutbet hyror/avgifter	287 089	283 116
Summa	**409 297**	**309 872**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 073 000	38 073 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Hudiksvall 2025-04-22
Ort och datum

Torbjörn Bäcklund
Ordförande

Bengt Larsson
Styrelseledamot

Jan-Olof Fors
Styrelseledamot

Mats Friberg
Styrelseledamot

Rickard Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västertull i Hudiksvall
Org.nr. 769611-3757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västertull i Hudiksvall för år 2024.

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 2024 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 upphöra med 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. 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.

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 Brf Västertull i Hudiksvall för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Hudiksvall den 23 april 2025

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor FAR