



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västertull i Hudiksvall

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färgaren 3	2007	Hudiksvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 samt garage om 1 425 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 889 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Åke Olsson
Anette Sandh

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lars Karlsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-06. Beslut om ny placering av grind till innergården.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
- Ny placering av grind till innergården.
 - Målning av matsal och uppgradering möblemang i foajé
 - Åtgärder på hiss i hus B inkluderande byte av styrklackar-övre.

Planerade underhåll

- 2026**
- Uppgradering/säkring av låssystem
 - Belysning kring ingångarna på östra sidan
 - Byta styrcentral för värme (Duc)
 - Byte av remmar på hiss i hus A
 - Fortsatt utredning/uppföljning avloppssystem.
 - Utredning belysning, nödbelysning för förbättrad energi och säkerhet.

Avtal med leverantörer

Billaddning	Voltiva
Brandlarmsövervakning	Securitas
Fastighetsservice	Erik Marsch
Hissar	Kone
Internetleverantör	Arkaden
Parkering	Aimo park
Snöröjning och sandning	HälsingeSchakt
Städning	RENTAV Städ och Miljövård

Övrig verksamhetsinformation

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

Föreningen har ett varmgarage.

Föreningen hyr ut parkeringsplatser både utomhus samt i garaget.

Föreningen har även korttidsparkeringar för allmänheten, som hanteras via Aimo.

Föreningen har även två laddplatser för elbilar, som hanteras via Voltiva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut förändrades inte årsavgifterna inför 2025.

Kring årsskiftet omsattes tre lån på totalt 16 750 000kr.

Två mindre lån slogs samman till ett större på 7 750 000kr till en ränta som är ca 0,7% lägre än tidigare, med löptid 3 år.

Ett lån på 9 000 000 kr omsattes till en ny ränta som är ca 0,9% lägre än tidigare, med en löptid på två år.

Vi får därmed en betydande lägre räntekostnad för våra lån under 2026.

Under 2025 har vi gjort planerliga amorteringar med 125 000 kr per kvartal vilket ger totalt 500 000 kr för året. Vi planerar att göra samma nivå på amortering under 2026.

Vi räknar med generellt högre kostnader även för nästa år för varor och tjänster. Ökningarna beräknas dock att vara mindre än de senaste åren. Exempelvis har det aviserats en ökning med "endast" 2,5% för fjärrvärmen.

Enligt styrelsens beslut så förändras inte årsavgifterna inför 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 381 735	3 356 491	3 151 744	3 064 233
Resultat efter fin. poster	-165 987	-443 927	-384 265	158 663
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	1 952 404	2 285 558	1 897 731	1 217 091
Taxeringsvärde	57 889 000	51 700 000	51 700 000	51 700 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	761	722	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,4	70,2	74,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 154	8 308	8 459	8 679
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 420	5 523	5 670	5 882
Sparande / kvm totalyta, kr	259	191	179	223
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	45	50	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	112	81	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	27	25	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	184	157	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,08	2,43	-
Räntekänslighet (%)	10,68	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

Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	45 386 000	-	-	45 386 000
Upplåtelseavgifter	5 941 000	-	-	5 941 000
Fond, yttre underhåll	2 285 558	-455 154	122 000	1 952 404
Balanserat resultat	-1 414 783	11 227	-122 000	-1 525 556
Årets resultat	-443 927	443 927	-165 987	-165 987
Eget kapital	51 753 848	0	-165 987	51 587 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 403 556
Årets resultat	-165 987
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 000
Totalt	-1 691 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	167 638
Balanseras i ny räkning	-1 523 904

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 381 736	3 356 491
Övriga rörelseintäkter	3	139 867	165 461
Summa rörelseintäkter		3 521 603	3 521 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 468 428	-2 097 492
Övriga externa kostnader	9	-193 149	-180 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 294 220	-902 964
Summa rörelsekostnader		-2 955 797	-3 180 731
RÖRELSERESULTAT		565 805	341 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 177	53 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-760 969	-839 000
Summa finansiella poster		-731 792	-785 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-165 987	-443 927
ÅRETS RESULTAT		-165 987	-443 927

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	75 868 007	77 157 995
Markanläggningar	12	47 604	50 616
Maskiner och inventarier	13	28 030	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 943 641	77 208 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 943 641	77 208 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 428	20 872
Övriga fordringar	14	1 101 647	602 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	57 172	44 189
Summa kortfristiga fordringar		1 198 247	667 270
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	830 000	1 575 000
Summa kortfristiga placeringar		830 000	1 575 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		830 063	35 338
Summa kassa och bank		830 063	35 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 858 310	2 277 608
SUMMA TILLGÅNGAR		78 801 951	79 486 220

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 327 000	51 327 000
Fond för yttre underhåll		1 952 404	2 285 558
Summa bundet eget kapital		53 279 404	53 612 558
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 525 556	-1 414 783
Årets resultat		-165 987	-443 927
Summa ansamlad förlust		-1 691 542	-1 858 710
SUMMA EGET KAPITAL		51 587 862	51 753 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 250 000	9 750 000
Övriga långfristiga skulder		2 400	0
Summa långfristiga skulder		16 252 400	9 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 250 000	17 250 000
Leverantörsskulder		237 813	235 636
Skatteskulder		0	10 231
Övriga kortfristiga skulder		59 649	77 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	414 227	409 297
Summa kortfristiga skulder		10 961 689	17 982 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 801 951	79 486 220

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	565 805	341 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 294 220	902 964
	1 860 025	1 244 184
Erhållen ränta	28 030	61 019
Erlagd ränta	-748 869	-835 492
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 139 187	469 711
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 786	-61 369
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 782	63 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 023 618	471 533
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 250	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-830 000	-1 575 000
Avyttring av finansiella tillgångar	1 575 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	715 750	-1 575 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Depositioner	2 400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-497 600	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 241 768	-1 603 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	579 051	2 182 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 820 820	579 051

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västertull i Hudiksvall är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	6,69 %
Fasader	3,78 %
Balkonger	2,02 %
Fönster	2,02 %
Stamledningar VA	2,63 %
Stamledningar Värme	1,40 %
Styr & övervakning	9,66 %
Ventilation	6,69 %
El	1,89 %
Hissar	5,80 %
Markanläggningar	3,33 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 480 640	2 471 928
Hysesintäkter lokaler	108 664	130 852
Hysesintäkter lokaler, moms	135 228	110 940
Hysesintäkter garage	253 890	247 550
Hysesintäkter garage, moms	148 668	157 340
Hysesintäkter p-plats	2 976	2 976
Hysesintäkter p-plats, moms	51 744	135 655
Hysesintäkter förråd	27 000	26 500
Intäkt parkeringsbolag, moms	104 447	19 921
El, moms	19 080	0
Elintäkter laddstolpe moms	508	0
Parkering	0	3 500
Övernattnings-/gästlägenhet	35 000	34 350
Dröjsmålsränta	134	0
Pantsättningsavgift	0	525
Överlåtelseavgift	4 116	0
Administrativ avgift, moms	1 176	147
Administrativ avgift	2 584	1 960
Andrahandsuthyrning	5 880	2 868
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	9 480
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	3 381 736	3 356 491

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	109 435	8 690
Försäkringsersättning	0	156 771
Återvunnen moms	30 432	0
Summa	139 867	165 461

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 600
Larm och bevakning	4 554	5 725
Städning enligt avtal	77 617	78 956
Hissbesiktning	4 180	3 410
Brandskydd	3 097	4 774
Gårdkostnader	1 385	19 731
Gemensamma utrymmen	3 823	29 808
Snöröjning/sandning	70 665	94 146
Serviceavtal	1 342	7 800
Serviceavtal, hissar	13 291	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 865	11 527
Fordon	0	303
Förbrukningsmaterial	25 205	31 676
Summa	213 023	291 457

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 148	0
Trapphus/port/entr	30 419	0
Dörrar och lås/porttele	14 034	36 479
Övriga gemensamma utrymmen	9 249	0
Värmeanläggning/undercentral	0	1 822
Ventilation	6 858	0
Elinstallationer	10 212	20 642
Hissar	12 493	16 877
Tak	0	11 438
Balkonger/altaner	0	401
Garage/parkering	1 458	1 780
Summa	87 872	89 438

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	151 221
Ventilation	7 873	0
Hiss	0	414 089
Balkonger/altaner	0	46 615
Mark/gård/utemiljö	159 765	0
Summa	167 638	611 925

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	174 386	219 461
Uppvärmning	440 680	548 194
Vatten	127 281	129 891
Sophämtning/renhållning	78 754	58 369
Summa	821 101	955 915

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 657	6 728
Bredband	44 906	45 950
Fastighetsskatt	93 230	96 050
Korr. fastighetsskatt	0	30
Summa	178 793	148 758

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	1 199	1 599
Juridiska åtgärder	16 314	18 126
Inkassokostnader	0	1 623
Revisionsarvoden extern revisor	26 184	29 639
Styrelseomkostnader	12 193	0
Fritids och trivselkostnader	15 932	19 660
Föreningskostnader	12 864	13 186
Förvaltningsarvode enl avtal	67 190	65 888
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Övriga förvaltningsarvoden	4 253	4 351
Administration	8 043	9 162
Konsultkostnader	18 755	17 042
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	193 149	180 275

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	760 969	838 250
Övriga finansiella kostnader	0	750
Summa	760 969	839 000

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
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	-11 064 753	-10 164 801
Årets avskrivning	-1 289 988	-899 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 354 741	-11 064 753
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 868 007	77 157 995
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 466 000</i>	<i>3 466 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 165 000	44 776 000
Taxeringsvärde mark	7 724 000	6 924 000
Summa	57 889 000	51 700 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 625	90 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 625	90 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-40 009	-36 997
Årets avskrivning	-3 012	-3 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 021	-40 009
Utgående restvärde enligt plan	47 604	50 616

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 534	37 534
Årets inköp	29 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 784	37 534
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 534	-37 534
Årets avskrivning	-1 220	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 754	-37 534
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 030	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	62 490	33 595
Skattefordringar	4 736	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	43 665	24 901
Transaktionskonto	372 246	354 121
Borgo räntekonto	618 511	189 591
Summa	1 101 647	602 209

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 741	5 370
Förutbet försäkr premier	35 073	33 643
Upplupna intäkter	10 035	0
Upplupna ränteintäkter	6 323	5 176
Summa	57 172	44 189

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	0	1 575 000
Kortfristig placering 1	830 000	0
Summa	830 000	1 575 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-12-15	2,73 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,47 %	9 750 000	9 750 000
Nordea	2028-12-20	2,96 %	7 750 000	0
Nordea	-	-	0	3 750 000
Nordea	-	-	0	4 500 000
Summa			26 500 000	27 000 000
Varav kortfristig del			10 250 000	17 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 000 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 329	10 376
Uppl kostn el	19 661	19 617
Uppl kostnad Värme	49 179	58 734
Uppl kostn räntor	42 364	30 264
Uppl kostn vatten	10 994	329
Uppl kostnad Sophämtning	2 934	2 888
Förutbet hyror/avgifter	287 766	287 089
Summa	414 227	409 297

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 073 000	38 073 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hudiksvall

Bengt Larsson
Styrelseledamot

Jan-Olof Fors
Styrelseledamot

Mats Friberg
Styrelseledamot

Rickard Lindström
Styrelseledamot

Torbjörn Bäcklund
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 08:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:18

DOCUMENT ID:

HJZooZmG3bg

ENVELOPE ID:

S1sibXznZe-HJZooZmG3bg

DOCUMENT NAME:

Brf Västertull i Hudiksvall, 769611-3757 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2fb1f183cf3d1910e2a8e8e9d87b5b2fe41a9201f51e872
b14a56ad21bca89554cf6b0ab32dc0c3e1982a840adcea
6ff9692c34019f13abde79ce0722165b4b6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan-Olof Fors janolof.fors@telia.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:52 07.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.48.170
2. BENGT LARSSON larssonbengt69@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:29 07.04.2026 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.49.207
3. NILS TORBJÖRN BÄCKLUND backlund_torbjorn@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:19 07.04.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.49.220
4. MATS FRIBERG friberg.mats@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:55 10.04.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.168.233
5. RICKARD LINDSTRÖM rickard.fof@telia.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 21:08 08.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.49.243
6. LARS ANDERS KARLSSON lars@confidorevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 08:12 13.04.2026 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 194.127.131.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025. 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Hudiksvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 08:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:18

DOCUMENT ID:

HJjbmznZg

ENVELOPE ID:

HJlooZXMn-e-HJjbmznZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Västertull i Hudiksvall 2025.pdf
4 pages

SHA-512:

1ec46a350a2a3ee9b7ba72c62eeb1c6ca02a0c5887f20b
962713a0bb26ff184e4f120b482b02562e9becc4a742d8
8bbb8dc911276a9d08533a66e1f92eb71156

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ANDERS KARLSSO N	Signed	13.04.2026 08:14	eID	Swedish BankID
lars@confidorevision.se	Authenticated	13.04.2026 08:13	Low	IP: 194.127.131.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed