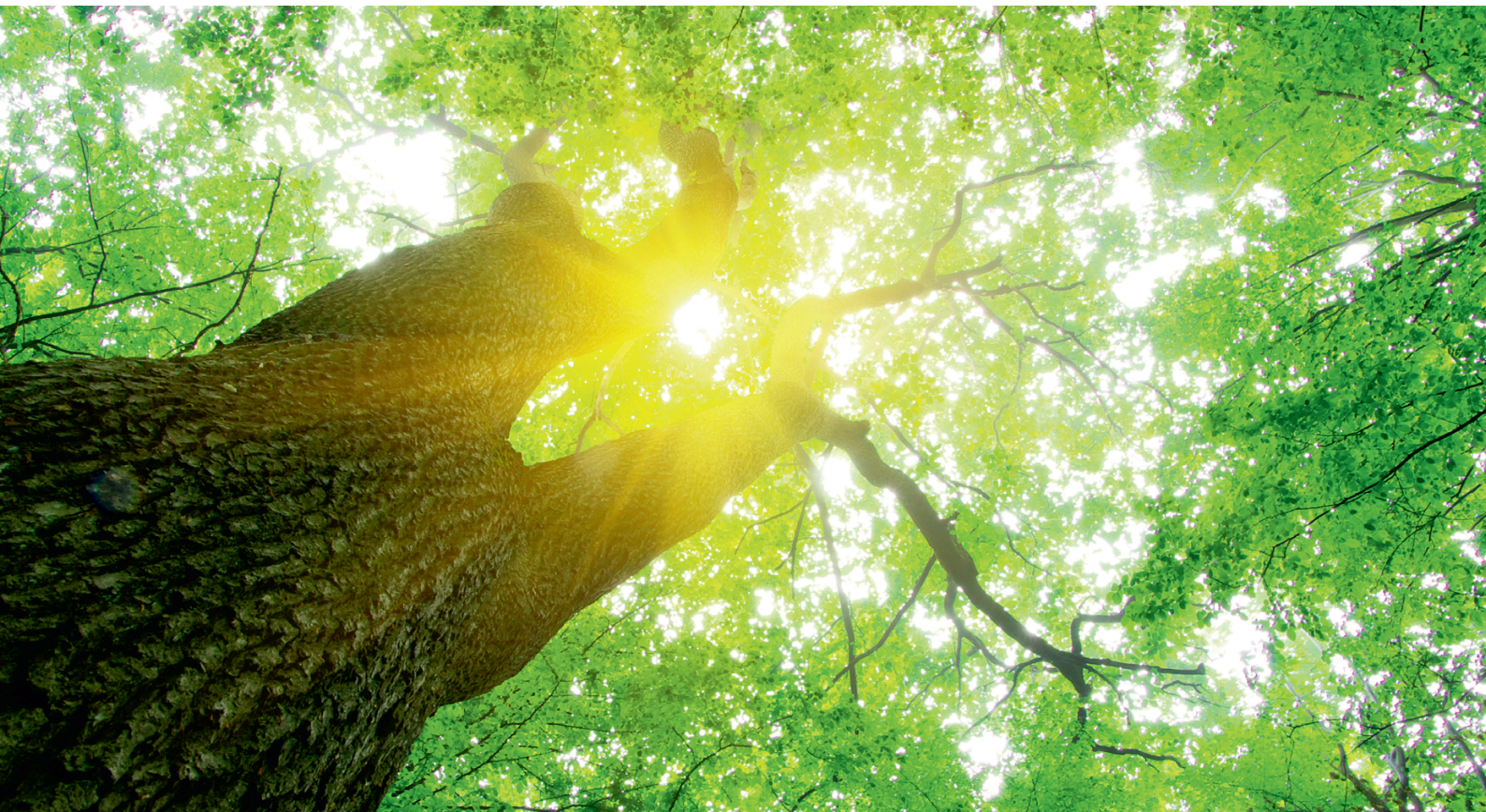




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Huli 1



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Huli 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

#### Styrelsen

Clarence Jonsson	Ordförande
Anita Björken	Ledamot
Tage Lennart Carlsson	Ledamot
Gabriella Carro Nordin	Ledamot
Lina Eva Maria Odelstål	Ledamot
Nikolaus Söderström	Ledamot

Lena Kristina Morelius	Suppleant	
Kjelliz Alexander Näsström	Suppleant	Avgick i Augusti 2021

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ted Sundberg	Ordinarie Extern	ess2 redovisning & revision AB
Andreas Wallin	Suppleant Extern	ess2 redovisning & revision AB

### Valberedning

Robert Gatugård  
Jörgen Moberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Äkrom 5:42	1991	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 9 flerbostadshus.

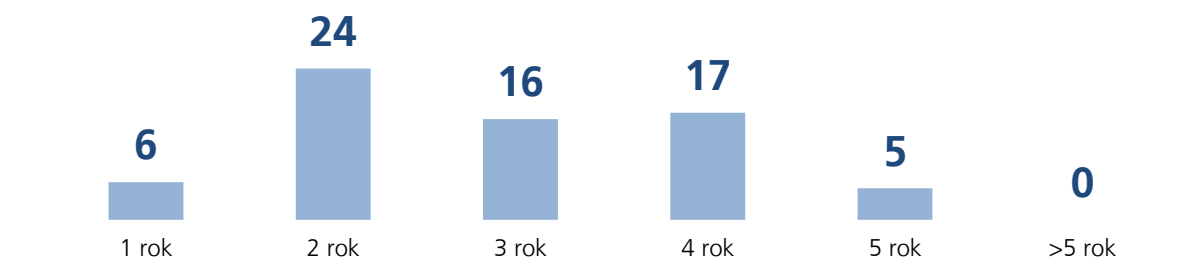
Värdeåret är 1990.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongdörrar höghusen	2021	
Byte altandörrar låghus	2021	
Genomgång och åtgärder på fläktsystem	2021 - 2022	
Fönsterbyten höghusen	2021	
Lägenhetsdörrar höghusen	2020	
Utemiljön	2017 - 2019	Genomgång och utbyte av planteringar och gräsytor

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte hissar	2022	
byte entrédörrar låghus	2026	start 2022
Byte yttertak	2026	start 2022

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internet och telefoni leverantör	Bredbandsbolaget/Telenor
Teknisk förvaltning	Castor
Fastighetskötsel/Felanmälan	Castor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service hissar	Schindler Sverige AB
TV leverantör	Comhem/Tele2
Städning	Castor
Sophantering	IL recycling, REKO
Ventilation	Energi och Driftteknik
Snöröjning/sandning	Sundfrakt
El-leverantör	Scandem Market/Jämtkraft
Fjärrvärme	Sundsvalls Energi
elnät	Sundsvalls energi elnät
Vatten	Mittsverige vatten

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi 2021

Ett gott år med mindre utgifter än beräknat.

Styrelsen har beslutat att övergå från en förenklad redovisningsmall K2 till en mer detaljerad mall K3 för att bättre kunna göra avskrivningar i takt med amorteringar.

Vi har hissar som är 30 år gamla och börjar krångla allt mer och de behöver bytas alt. uppgraderas med nyare teknik, en kostnad som ryms inom budgeten och som beräknas ske under 2022.

Vi har ett takbyte som kommer att ta ca 4-5 år och för detta har vi ansökt och fått beviljat ett lån på 12 miljoner kr. detta lån kommer att lyftas under 2022 och skall amorteras på 40 år.

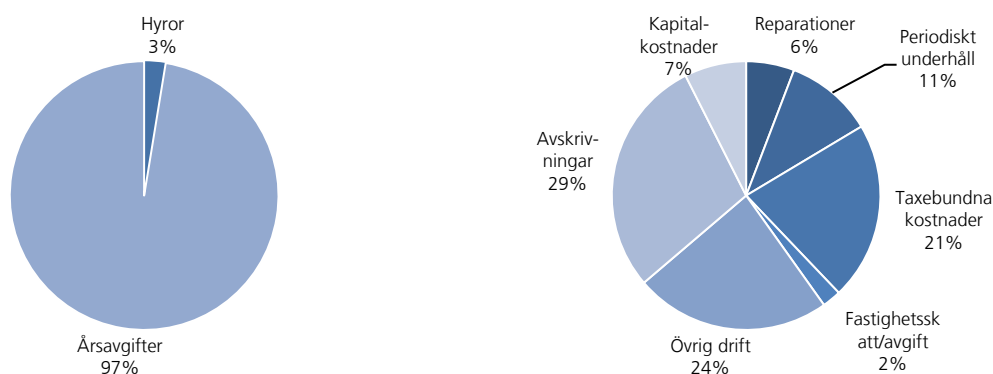
Vi har trots dessa framtida kostnader kunnat budgetera oförändrade avgifter under 2022

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 145 623</b>	<b>3 106 912</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 301 292	4 320 637
Finansiella intäkter	529	23
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 886
Ökning av långfristiga skulder	2 157 248	0
Ökning av kortfristiga skulder	85 791	152 022
	<b>6 544 860</b>	<b>4 477 568</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 809 888	2 818 983
Finansiella kostnader	330 056	324 022
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 172 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	130 238	0
Minskning av långfristiga skulder	0	295 852
	<b>5 442 682</b>	<b>3 438 857</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 247 802</b>	<b>4 145 623</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 102 179</b>	<b>1 038 712</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### GENOMFÖRDA UNDERHÅLLSÅTGÄRDER ÅR 2021

- Samtliga fönster i höghusen H1 och H2 har bytts
- Samtliga lägenhetsdörrar i höghusen H1 och H2 har bytts till moderna säkerhetsdörrar
- Dörrar till tvättstugorna har bytts till godkända branddörrar
- Samtliga balkongdörrar/altandörrar till tvåvåningshusen, Hus A, B, C, D, E, F och G har bytts. Enligt fritt val är vissa dörrar helglasade. Balkongdörrar i höghusen H1 och H2 har bytts.
- Utemiljön har åtgärdats enligt underhållsplanen. Gräsytan bakom Strömstadsvägen 1-11 har åtgärdats. Ett antal "hörn" vid hårdgjorda ytor har åtgärdats, gräs har bytts till grus. Ramp utanför dörr till soprum har byggts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	750	751	758	758
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 516	4 129	4 182	4 235
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	13	16	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	71	73	73
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	48	48	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	59	58	56	64
Soliditet (%)	40	43	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-107	864	599	-238
Nettoomsättning (tkr)	4 289	4 317	4 351	4 339

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 189 999	0	0	7 189 999
Fond för yttre underhåll	3 113 883	104 400	-711 763	3 721 246
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 303 882</b>	<b>104 400</b>	<b>-711 763</b>	<b>10 911 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	7 288 531	-104 400	1 576 230	5 816 701
Årets resultat	-107 366	-107 366	-864 468	864 468
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 181 165</b>	<b>-211 766</b>	<b>711 762</b>	<b>6 681 168</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 485 047</b>	<b>-107 366</b>	<b>-1</b>	<b>17 592 414</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-107 366
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 392 931
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-104 400</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 181 165</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>466 335</u>
<b>7 647 500</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 288 996	4 316 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 296	4 109
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 301 292</b>	<b>4 320 637</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 503 536	-2 530 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 454	-138 606
Personalkostnader	Not 6	-123 898	-150 091
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 269 243	-313 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 079 131</b>	<b>-3 132 170</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>222 160</b>	<b>1 188 466</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		529	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 056	-324 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 527</b>	<b>-323 999</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-107 366</b>	<b>864 468</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-107 366</b>	<b>864 468</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	38 113 887	37 210 631
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 113 887</b>	<b>37 210 631</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 117 387</b>	<b>37 214 131</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		750	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 277 748	4 177 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	129 488	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 407 986</b>	<b>4 177 166</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 597	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 597</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 409 583</b>	<b>4 177 166</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 526 970</b>	<b>41 391 297</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 189 999	7 189 999
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 113 883	3 721 246
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 303 882</b>	<b>10 911 245</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		7 288 531	5 816 701
Årets resultat		-107 366	864 468
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>7 181 165</b>	<b>6 681 168</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 485 047</b>	<b>17 592 414</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 915 818	13 656 311
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 915 818</b>	<b>13 656 311</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 226 598	9 328 857
Leverantörsskulder		337 680	361 028
Skatteskulder		9 089	7 841
Övriga skulder		52 496	55 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	500 241	389 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 126 104</b>	<b>10 142 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 526 970</b>	<b>41 391 297</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
Fasad/balkonger	40 år
Fönster/dörrar och portar	60 år
Stomkomplettering förening	50 år
Stomkomplettering Medlem	50 år
Stamledningar VA	50 år
Värmesystem	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år
Hissar	35 år
Sekundärbyggnader	50 år
Utemiljö allmänt	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	NETTOOMSÄTTNING	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	4 175 425	4 181 209
	Hyror parkering	45 200	52 173
	Hyror carport	64 925	66 850
	Avgift andrahandsuthyrning	807	4 336
	Gästlägenhet	2 650	11 900
	Öresutjämning	-11	60
		<b>4 288 996</b>	<b>4 316 528</b>
<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	6 518	0
	Övriga intäkter	5 778	4 109
		<b>12 296</b>	<b>4 109</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	141 279	186 642
	Fastighetsskötsel beställning	95 320	16 287
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 406	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	52 539	72 468
	Snöröjning/sandning	118 925	42 223
	Städning entreprenad	50 988	67 557
	Hissbesiktning	0	8 326
	Gemensamma utrymmen	0	16 188
	Garage/parkering	0	2 313
	Sophantering	6 888	3 406
	Gård	17 494	4 066
	Serviceavtal	18 825	10 908
	Förbrukningsmateriel	6 425	4 088
	Teleport/hissanläggning	5 441	2 720
	Fordon	0	65
		<b>522 529</b>	<b>437 257</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	2 379
	Lokaler	0	11 840
	Tvättstuga	1 779	2 043
	Lås	4 324	4 819
	VVS	2 211	15 536
	Ventilation	37 817	26 886
	Elinstallationer	30 780	17 279
	Hiss	29 958	62 041
	Tak	28 780	2 378
	Fönster	19 688	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 525
	Vattenskada	98 779	7 808
		<b>254 116</b>	<b>157 534</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	353 750	43 750
	Entré/trapphus	0	275 000
	VVS	0	124 375
	Hiss	0	7 388
	Fasad	0	-26 250
	Mark/gård/utemiljö	112 585	287 500
		<b>466 335</b>	<b>711 763</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	88 679	73 797
	Värme	449 235	395 435
	Vatten	277 676	268 770
	Sophämtning/renhållning	131 791	122 192
		<b>947 381</b>	<b>860 194</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 126	87 015
	Kabel-TV	33 637	44 711
	Bredband	112 200	134 640
		<b>213 963</b>	<b>266 366</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>99 212</b>	<b>97 172</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 503 536</b>	<b>2 530 286</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 564	3 063
	Tele- och datakommunikation	1 614	1 455
	Juridiska åtgärder	18 047	0
	Inkassering avgift/hyra	4 070	450
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 375	12 025
	Föreningskostnader	3 888	4 076
	Styrelseomkostnader	10 147	0
	Fritids- och trivselkostnader	258	0
	Förvaltningsarvode	82 428	80 668
	Administration	11 515	3 674
	Konsultarvode	23 547	26 685
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 510
		<b>182 454</b>	<b>138 606</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	101 999	123 500
	Sociala kostnader	21 899	26 591
		<b>123 898</b>	<b>150 091</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	0	297 001
	Stomme och grund K3	196 976	0
	Fasader/balkonger K3	89 831	0
	Fönster/dörrar och portar K3	94 584	0
	Stomkomplettering förening K3	116 178	0
	Stomkomplettering medlem K3	216 723	0
	Stamledningar VA K3	72 611	0
	Värmesystem K3	94 395	0
	Luftbehandlingssystem K3	135 236	0
	Förbättringar	0	16 187
	Fastighetsel inkl. svagström K3	123 439	0
	Sekundärbyggnader K3	28 488	0
	Utemiljö allmänt K3	100 783	0
		<b>1 269 243</b>	<b>313 187</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 120 863	73 120 863
	Nyanskaffningar	2 172 500	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 293 363</b>	<b>73 120 863</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-35 910 232	-35 597 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 269 243	-313 187
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-37 179 475</b>	<b>-35 910 232</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 113 887</b>	<b>37 210 631</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	404 000	404 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
		<b>34 800 000</b>	<b>34 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 800 000	34 800 000
		<b>34 800 000</b>	<b>34 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 072	226 072
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>226 072</b>	<b>226 072</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-226 072	-226 072
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-226 072</b>	<b>-226 072</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	31 543	31 543
	Klientmedel hos SBC	4 195 702	4 145 623
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		<b>5 277 748</b>	<b>4 177 166</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring		22 708	0
	Kabel-TV		11 491	0
	Bredband		22 440	0
	Fastighetsskötsel entreprenad		48 749	0
	Städning		17 530	0
	Bostadsrätterna Sverige		6 570	0
			<b>129 488</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		3 721 246	2 793 701
	Reservering enligt stadgar		104 400	104 400
	Reservering enligt stämmobeslut		0	823 145
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-711 763	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>3 113 883</b>	<b>3 721 246</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,220 %	834 394	852 242	2022-09-01
	Swedbank	1,100 %	0	6 181 453	Löst lån
	Swedbank	1,550 %	3 000 000	3 000 000	2027-10-25
	Nordea	1,300 %	0	2 980 000	Löst lån
	Swedbank	1,800 %	6 075 000	6 125 000	2022-04-25
	Handelsbanken	1,310 %	3 748 469	3 846 473	2025-01-30
	Handelsbanken	1,030 %	6 168 953	0	2026-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	5 315 600	0	2029-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 142 416</b>	<b>22 985 168</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 226 598	-9 328 857	
			<b>17 915 818</b>	<b>13 656 311</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 217 156 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	65 133 000	65 133 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	24 829	0
	Värme	56 003	0
	Extern revisor	13 000	0
	Förutbetalda intäkter	0	36 873
	Ränta	43 640	39 638
	Avgifter och hyror	355 698	312 736
	Snöröjning	7 071	0
		<b>500 241</b>	<b>389 247</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

**PLANERADE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER ÅR 2022**

- Samtliga yttertak ska bytas i 5 etapper, under fem år framåt. Underlagstak av 23 mm råspont plus underlagspapp. Takbeläggning av plåt. Ny taksäkerhet, hängrännor, stuprör, vindskivor och takfotsskivor. Höghusen H 1 och H2 utförs 2022, därefter de övriga husen etappvis. Total takyta 5400 m2. I samband med takbytet ska bjälklagsisoleringen kompletteras samt att brandskyddet på vindarna ses över mot dagens krav.
- Successivt utbyte av entrédörrar till låghusen påbörjas 2022.
- Nya hissar till höghusen H1 och H2. Hissarna är 30 år gamla och den tekniska livslängden är slut. Reservdelar finns inte att köpa nya utan måste sökas från gamla demonterade hissar hos hisstillverkaren.
- OVK, filterbyte och ny injustering av köksaggaten
- Det tryckimpregnerade trallvirket på entréer och balkonger byts successivt
- Ny upphandling av tekniska fastighetstjänster
- Genomgång av samtliga tecknade avtal, ev uppsägningar och nya upphandlingar

---

## Styrelsens underskrifter

---

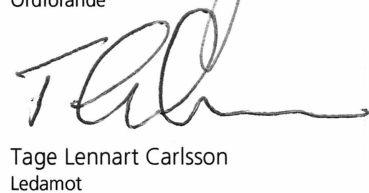
Sundsvall den 2 / 5 2022



Clarence Jonsson  
Ordförande



Anita Björken  
Ledamot



Tage Lennart Carlsson  
Ledamot



Gabriella Carro Nordin  
Ledamot

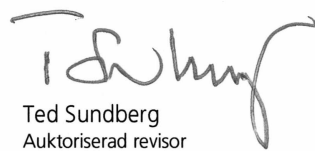


Lina Eva Maria Odelstål  
Ledamot



Nikolaus Söderström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2022



Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Huli 1  
Org.nr. 716460-2935

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Huli 1 för år 2021. 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 2021 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 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
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Huli 1 för år 2021 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 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:

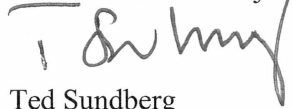
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 11 maj 2022



Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor FAR

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)