



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, 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 bostadsrättsförening. 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](http://sbc.se/kontakt).

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 2022.

---

## 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 2020 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 att höjas.

Fler 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	
Nikolaus Söderström	Ledamot	
Jörgen Värme	Ledamot	avgått 31/12 2022

Maria Veronika Elisabeth Ekberg	Suppleant
Lena Kristina Morelius	Suppleant

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

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

### 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

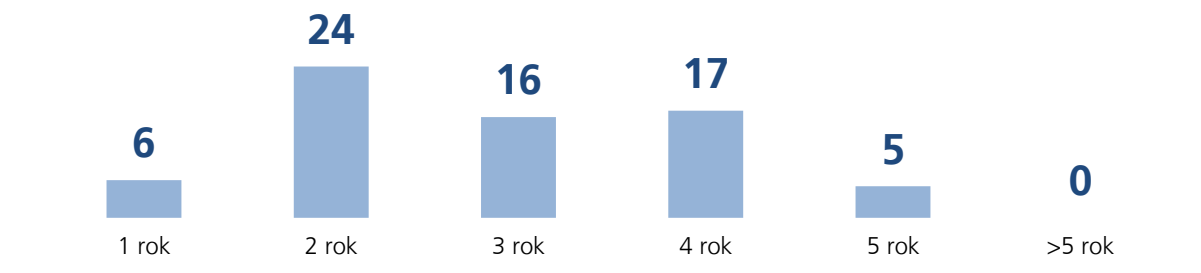
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 9 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

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  
Föreningslokal

### Kommentar

för intern uthyrning och  
styrelsemöten

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.10.17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte tak etapp 1	2022	Hus H1 och H2
Byte altandörrar låghus	2021	
Genomgång och åtgärder på fläktsystem	2021 - 2022	
Balkongdörrar höghusen	2021	
Fönsterbyten höghusen	2021	
Lägenhetsdörrar höghusen	2020	
Utemiljön	2017 - 2019	Genomgång och utbyte av planteringar och gräsytor
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte hissar	2023	start 2022
byte entrédörrar låghus	2026	start 2023
Byte yttertak	2026	start 2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
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
Sopphantering	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

Ett år präglad av osäkerhet vad gäller inflation och ränteläge.

Det lån som beviljats för att finansiera takbytet bands på tio år med mycket bra ränta. Vi har nu enbart bundna lån och påverkas för närvarande inte av höjda räntor. Det lån som ligger närmast att binda om ligger fast till början av 2025.

Dock ser vi nu att kostnaden för takbytet kommer att bli betydligt högre än kalkylerat. Vi måste dock prioritera takbytet och slutföra hissbytet varför vi kan komma att skjuta på en del andra åtgärder t.ex. dörrbyte, fönsterbyte, renovering av föreningslokalen mm.

Vi ser i vår långtidsbudget att vi måste ta höjd för kostnadshöjningar på el, värme, entreprenadarbeten etc. varför vi tagit beslut om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1/1 2023. Vi har således gjort en långtidsbudget med en långsiktig likviditetsplan som sträcker sig till år 2030.

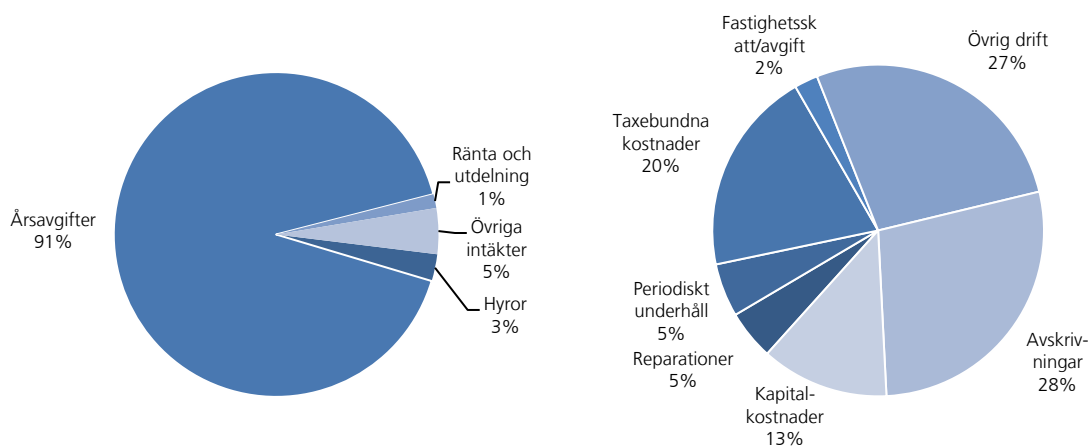
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 247 802</b>	<b>4 145 623</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 510 613	4 301 292
Finansiella intäkter	63 152	529
Ökning av långfristiga skulder	10 498 402	2 157 248
Ökning av kortfristiga skulder	134 489	85 791
	<b>15 206 656</b>	<b>6 544 860</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 738 201	2 809 888
Finansiella kostnader	572 769	330 056
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 261 059	2 172 500
Ökning av kortfristiga fordringar	116 297	130 238
	<b>5 688 326</b>	<b>5 442 682</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>14 766 132</b>	<b>5 247 802</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>9 518 330</b>	<b>1 102 179</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 1 519 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 2022

- Yttertaksbeläggning på höghusen H1 och H2 har bytts från betongtegel till dubbelfalsad bandtäckt plåt. Ny underlagspapp har lagts på underlagstaket.
- Arbetet med yttre mark har fortsatt under 2022 men ytterligare åtgärder planeras
- Drift- och underhållsåtgärder på köksaggregaten har utförts enligt plan
- Nya hissar till höghusen H1 och H2 har upphandlats och skulle ha utförts under 2022 men leverantören har drabbats av förseningar av material leveranser. Bytet kommer att genomföras under kvartal 1 år 2023 med start den 30 januari.
- Ny tryckimpregnerad trall har lagts på samtliga entréer på tvåvåningshusen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	751	750	751	758
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 402	4 516	4 129	4 182
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	16	13	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	81	71	73
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	50	48	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	103	59	58	56
Soliditet (%)	32	40	43	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	-107	864	599
Nettoomsättning (tkr)	4 316	4 289	4 317	4 351

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	2 768 748	121 200	-466 335	3 113 883
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 958 747</b>	<b>121 200</b>	<b>-466 335</b>	<b>10 303 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	7 526 300	-121 200	358 969	7 288 531
Årets resultat	-22 533	-22 533	107 366	-107 366
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 503 767</b>	<b>-143 733</b>	<b>466 335</b>	<b>7 181 165</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 462 514</b>	<b>-22 533</b>	<b>0</b>	<b>17 485 047</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 533
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 647 500
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-121 200</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 503 767</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>238 297</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>7 742 064</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 316 260	4 288 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 353	12 296
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 510 613</b>	<b>4 301 292</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 412 282	-2 503 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 755	-182 454
Personalkostnader	Not 6	-121 165	-123 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 285 328	-1 269 243
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 023 529</b>	<b>-4 079 131</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>487 084</b>	<b>222 160</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		63 152	529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 769	-330 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 617</b>	<b>-329 527</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-22 533</b>	<b>-107 366</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-22 533</b>	<b>-107 366</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	36 828 559	38 113 887
Pågående byggnation	Not 9	2 261 059	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 089 618</b>	<b>38 113 887</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 093 118</b>	<b>38 117 387</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 879	750
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 798 091	5 277 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	182 862	129 488
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 996 832</b>	<b>5 407 986</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 047 378	1 597
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 047 378</b>	<b>1 597</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 044 210</b>	<b>5 409 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 137 328</b>	<b>43 526 970</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 189 999	7 189 999
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 768 748	3 113 883
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 958 747</b>	<b>10 303 882</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		7 526 300	7 288 531
Årets resultat		-22 533	-107 366
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>7 503 767</b>	<b>7 181 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 462 514</b>	<b>17 485 047</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	34 818 814	17 915 818
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 818 814</b>	<b>17 915 818</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	822 004	7 226 598
Leverantörsskulder		425 100	337 680
Skatteskulder		10 666	9 089
Övriga skulder		49 764	52 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	548 466	500 241
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 856 000</b>	<b>8 126 104</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 137 328</b>	<b>43 526 970</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering Medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

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

<b>Not 2</b>	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	4 179 446	4 175 425
	Hyror parkering	60 550	45 200
	Hyror carport	62 125	64 925
	Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	807
	Gästlägenhet	4 250	2 650
	Öresutjämnning	-12	-11
		<b>4 316 260</b>	<b>4 288 996</b>

<b>Not 3</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	51 041	6 518
	Försäkringsersättning	104 946	0
	Övriga intäkter	38 366	5 778
		<b>194 353</b>	<b>12 296</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	195 275	141 279
	Fastighetsskötsel beställning	-64 730	95 320
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	8 406
	Fastighetsskötsel gård beställning	104 476	52 539
	Snöröjning/sandning	196 035	118 925
	Städning entreprenad	70 120	50 988
	Hissbesiktning	7 752	0
	Gemensamma utrymmen	4 393	0
	Sophantering	10 235	6 888
	Gård	57 841	17 494
	Serviceavtal	107 679	18 825
	Förbrukningsmateriel	7 783	6 425
	Teleport/hissanläggning	3 128	5 441
	Fordon	115	0
		<b>700 101</b>	<b>522 529</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 761	1 779
	Entré/trapphus	15 966	0
	Lås	3 156	4 324
	VVS	3 212	2 211
	Ventilation	128 832	37 817
	Elinstallationer	14 615	30 780
	Hiss	22 337	29 958
	Tak	0	28 780
	Fönster	0	19 688
	Mark/gård/utemiljö	14 306	0
	Garage/parkering	8 778	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 167	0
	Vattenskada	0	98 779
		<b>225 130</b>	<b>254 116</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	5 294	353 750
	Entré/trapphus	119 527	0
	VVS	23 616	0
	Ventilation	89 860	0
	Mark/gård/utemiljö	0	112 585
		<b>238 297</b>	<b>466 335</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	80 036	88 679
	Värme	399 729	449 235
	Vatten	287 530	277 676
	Sophämtning/renhållning	146 910	131 791
	Grovsopor	4 712	0
		<b>918 917</b>	<b>947 381</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 931	68 126
	Kabel-TV	45 973	33 637
	Bredband	134 640	112 200
		<b>226 544</b>	<b>213 963</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>103 292</b>	<b>99 212</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 412 282</b>	<b>2 503 536</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 876	1 564
	Tele- och datakommunikation	1 883	1 614
	Juridiska åtgärder	5 156	18 047
	Inkassering avgift/hyra	516	4 070
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	15 850	25 375
	Föreningskostnader	4 738	3 888
	Styrelseomkostnader	0	10 147
	Fritids- och trivselkostnader	2 382	258
	Studieverksamhet	709	0
	Förvaltningsarvode	84 253	82 428
	Administration	34 729	11 515
	Korttidsinventarier	4 994	0
	Konsultarvode	41 098	23 547
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	0
		<b>204 755</b>	<b>182 454</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	101 998	101 999
	Sociala kostnader	19 167	21 899
		<b>121 165</b>	<b>123 898</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	196 976	196 976
	Fasader/balkonger K3	89 831	89 831
	Fönster/dörrar och portar K3	110 668	94 584
	Stomkomplettering förening K3	116 178	116 178
	Stomkomplettering medlem K3	216 723	216 723
	Stamledningar VA K3	72 611	72 611
	Värmesystem K3	94 395	94 395
	Luftbehandlingssystem K3	135 236	135 236
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	123 439	123 439
	Sekundärbyggnader K3	28 488	28 488
	Utemiljö allmänt K3	100 782	100 783
		<b>1 285 328</b>	<b>1 269 243</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	75 293 363	73 120 863
	Nyanskaffningar	0	2 172 500
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 293 363</b>	<b>75 293 363</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-37 179 476	-6 562 893
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 285 328	-1 269 243
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-38 464 804</b>	<b>-7 832 136</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	0	-29 347 339
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 828 559</b>	<b>38 113 887</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	404 000	404 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	5 800 000
		<b>40 400 000</b>	<b>34 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	40 400 000	34 800 000
		<b>40 400 000</b>	<b>34 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Takbyte	2 261 059	0
		<b>2 261 059</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	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>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	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 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	46 865	0
	Skattekonto	32 472	31 543
	Klientmedel hos SBC	1 697 718	4 195 702
	Räntekonto hos SBC	5 021 037	1 050 503
		<b>6 798 091</b>	<b>5 277 748</b>
<b>Not 13</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	69 668	22 708
	Kabel-TV	12 718	11 491
	Bredband	22 440	22 440
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 418	48 749
	Städning	17 948	17 530
	Bostadsrätterna Sverige	6 670	6 570
		<b>182 862</b>	<b>129 488</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 113 883	3 721 246
	Reservering enligt stadgar	121 200	104 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-466 335	-711 763
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 768 748</b>	<b>3 113 883</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,720 %	11 775 000	0	2031-12-22
Swedbank	1,550 %	3 000 000	3 000 000	2027-10-25
Handelsbanken	1,310 %	3 650 465	3 748 469	2025-01-30
Handelsbanken	1,030 %	6 168 953	6 168 953	2026-04-30
Handelsbanken	1,050 %	5 096 400	5 315 600	2029-01-30
SBAB	2,800 %	5 950 000	0	2027-04-16
Handelsbanken	0,000 %	0	834 394	löst lån
Swedbank	0,000 %	0	6 075 000	löst lån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 640 818</b>	<b>25 142 416</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-822 004	-7 226 598	
		<b>34 818 814</b>	<b>17 915 818</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 530 798 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.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	65 133 000	65 133 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	3 869	0
El	15 762	24 829
Värme	57 914	56 003
Sophämtning	7 626	0
Extern revisor	13 000	13 000
Ränta	70 284	43 640
Avgifter och hyror	377 844	355 698
Snöröjning	0	7 071
Sanering köksfläkt	2 167	0
	<b>548 466</b>	<b>500 241</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissbyte i hus 52:an och 86:an kvartal 1 2023.

Takbyte hus A, B, C, och D sommaren 2023 (övre gårdarna).

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sundsvall den 13/3 2023

  
Clarence Jonsson  
Ordförande


13/3-23

  
Tage Lennart Carlsson  
Ledamot


13/3 - 23

  
Jörgen Värme  
Ledamot

29/3


  
Anita Björken  
Ledamot

13/3-23

  
Nikolaus Söderström  
Ledamot

14/3 - 23

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2023

  
Ted Sundberg  
Extern 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 2022. 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 2022 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 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 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
- 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 2022 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:

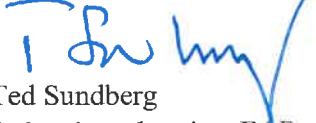
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 27 april 2023



Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor FAR

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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)