



Välkommen till årsredovisningen för Brf Huli 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
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 kommer 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 Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åkrom 5:42	1991	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 5 567 kvm. Byggnadernas totalyta är 5567 kvm.

Styrelsens sammansättning

Clarence Jonsson	Ordförande
Anita Björken	Styrelseledamot
Nikolaus Söderström	Styrelseledamot
Tage Carlsson	Styrelseledamot
Stella Dremé	Ledamot
Annelie Andersson	Suppleant
Lena Morelius	Suppleant
Veronika Ekberg	Suppleant

Valberedning

Jörgen Moberg
Robert Gatugård

T

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ted Sundberg Revisor ess2 redovisning & revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-23. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Hissar till höghusen H1 och H2 har bytts
Nya yttertak på husen A, B, C, och D har utförts
Drift- och underhållsåtgärder på köksaggagaten har utförts.
- 2022 ● Byte tak etapp 1 - Hus H1 och H2
- 2021-2022 ● Genomgång och åtgärder på fläktsystem
- 2021 ● Fönsterbyten höghusen
Balkongdörrar höghusen
Byte altandörrar låghus
- 2020 ● Lägenhetsdörrar höghusen
- 2017-2019 ● Utemiljön - Genomgång och utbyte av planteringar och gräsytor

Planerade underhåll

- 2024 ● Nya yttertak på husen E, F och G
Byte av dörr till soprum och grovsoprum. Trädörrar byts till ståldörrar
Påbörja bytet av entrédörrar till låghusen
Ändring av P-platser eftersom bredderna varierar från 2,3 m till 2,6 m. Samtliga ska ha bredden 2,5 m. 3 st nya platser måste ordnas.
Öka ventilationen på vinden till höghusen H1 och H2

Avtal med leverantörer

Teknisk fastighetsservice Hksf, Höga Kusten Skog och Fastighet
Gruppavtal för bredbandsleverans Telenor

Övrig verksamhetsinformation

Medlem i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årssavgifterna höjdes med 5% från och med den 1 januari 2023

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

—
1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 590 216	4 316 260	4 288 996	4 316 528
Resultat efter fin. poster	412 062	-22 533	-107 366	864 468
Soliditet (%)	33	32	40	43
Yttre fond	2 651 651	2 768 748	3 113 883	3 721 246
Taxeringsvärde	40 400 000	40 400 000	34 800 000	34 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 264	6 402	4 516	4 129
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 264	6 402	4 516	4 129
Sparande per kvm totalyta, kr	322	270	292	339
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	14	16	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	72	81	71
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	52	50	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	138	138	147	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,63	1,88	-	-
Räntekänslighet (%)	7,95	-	-	-

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.

—
↓

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 189 999	-	-	7 189 999
Fond, yttre underhåll	2 768 748	-238 297	121 200	2 651 651
Balanserat resultat	7 526 300	215 764	-121 200	7 620 864
Årets resultat	-22 533	22 533	412 062	412 062
Eget kapital	17 462 514	0	412 062	17 874 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 742 064
Årets resultat	412 062
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 200
Totalt	8 032 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	80 860
Balanseras i ny räkning	8 113 786

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

(

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 590 216	4 316 260
Övriga rörelseintäkter	3	0	194 353
Summa rörelseintäkter		4 590 216	4 510 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 197 565	-2 412 282
Övriga externa kostnader	9	-218 099	-204 755
Personalkostnader	10	-132 978	-121 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 299 902	-1 285 328
Summa rörelsekostnader		-3 848 544	-4 023 529
RÖRELSERESULTAT		741 672	487 084
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		244 544	63 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-574 154	-572 769
Summa finansiella poster		-329 610	-509 617
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		412 062	-22 533
ÅRETS RESULTAT		412 062	-22 533

1

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	36 775 205	36 828 559
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		8 112 063	2 261 059
Summa materiella anläggningstillgångar		44 887 268	39 089 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 890 768	39 093 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 650	15 879
Övriga fordringar	15	1 789 590	6 798 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 605	182 862
Summa kortfristiga fordringar		1 889 845	6 996 832
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 737 687	8 047 378
Summa kassa och bank		6 737 687	8 047 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 627 532	15 044 210
SUMMA TILLGÅNGAR		53 518 299	54 137 328

1

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 189 999	7 189 999
Fond för yttre underhåll		2 651 651	2 768 748
Summa bundet eget kapital		9 841 650	9 958 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 620 864	7 526 300
Årets resultat		412 062	-22 533
Summa fritt eget kapital		8 032 926	7 503 767
SUMMA EGET KAPITAL		17 874 576	17 462 514
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 106 410	34 818 814
Summa långfristiga skulder		34 106 410	34 818 814
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		767 204	822 004
Leverantörsskulder		122 429	425 100
Skatteskulder		9 286	10 666
Övriga kortfristiga skulder		53 878	49 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	584 516	548 466
Summa kortfristiga skulder		1 537 313	1 856 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 518 299	54 137 328

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	741 672	487 084
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 299 902	1 285 328
	2 041 574	1 772 412
Erhållen ränta	244 544	63 152
Erlagd ränta	-575 655	-546 125
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 710 463	1 289 439
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	144 386	-116 297
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-262 386	107 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 592 463	1 280 987
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 097 552	-2 261 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 097 552	-2 261 059
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	12 000 000
Amortering av lån	-767 204	-1 501 598
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-767 204	10 498 402
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 272 293	9 518 330
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 766 132	5 247 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 493 840	14 766 132

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

—
|

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Huli 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,04 - 2,78 %
---------	---------------

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

—
i

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 388 328	4 179 446
Hysesintäkter p-plats	50 600	60 550
Hyror carport	71 975	62 125
Gemensamhetslokal	300	0
Övernattnings-/gästlägenhet	9 250	4 250
Fakturerade kostnader	700	0
Dröjsmålsränta	66	0
Pantsättningsavgift	4 463	9 902
Överlåtelseavgift	11 974	0
Vidarefakturerade kostnader	52 560	0
Öres- och kronutjämning	0	-12
Summa	4 590 216	4 316 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	51 041
Övriga intäkter	0	38 366
Försäkringsersättning	0	104 946
Summa	0	194 353

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	199 034	195 275
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 107	-64 730
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	29 818	104 476
Städning enligt avtal	71 791	70 120
Besiktningar	28 876	0
Hissbesiktning	0	7 752
Gårdkostnader	3 934	57 841
Gemensamma utrymmen	0	7 521
Sophantering	9 956	10 235
Snöröjning/sandning	180 370	196 035
Serviceavtal	39 920	107 679
Fordon	62	115
Förbrukningsmaterial	10 443	7 783
Summa	608 311	700 101

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	600	11 761
Trapphus/port/entr	0	15 966
Dörrar och lås/porttele	1 508	3 156
VVS	15 876	3 212
Ventilation	79 974	128 832
Elinstallationer	17 804	14 615
Hissar	23 026	22 337
Tak	29 373	0
Mark/gård/utemiljö	1 856	14 306
Garage/parkering	0	8 778
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 167
Summa	170 017	225 130

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	5 294
Entr/trapphus	0	119 527
VVS	0	23 616
Ventilation	80 860	89 860
Summa	80 860	238 297

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	103 407	80 036
Uppvärmning	427 735	399 729
Vatten	236 135	287 530
Sophämtning/renhållning	126 607	146 910
Grovsopor	0	4 712
Summa	893 884	918 917

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	145 520	45 931
Kabel-TV	50 938	45 973
Bredband	139 983	134 640
Fastighetsskatt	108 052	103 292
Summa	444 493	329 836

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 619	1 876
Tele- och datakommunikation	3 442	1 883
Juridiska åtgärder	0	5 156
Inkassokostnader	524	516
Befarade förluster	26 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 650	15 850
Styrelseomkostnader	10 889	0
Fritids och trivselkostnader	2 380	2 382
Föreningskostnader	11 882	4 738
Studieverksamhet	0	709
Förvaltningsarvode enl avtal	86 674	84 253
Överlåtelsekostnad	12 867	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Korttidsinventarier	551	4 994
Administration	19 908	34 729
Konsultkostnader	8 951	41 098
Bostadsrätterna Sverige	6 670	6 570
Summa	218 099	204 755

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	101 998	101 998
Lön	11 000	0
Arbetsgivaravgifter	19 980	19 167
Summa	132 978	121 165

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	574 150	572 769
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Summa	574 154	572 769

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 293 363	75 293 363
Årets inköp	1 246 548	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 539 911	75 293 363
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 464 804	-37 179 476
Årets avskrivning	-1 299 902	-1 285 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 764 706	-38 464 804
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 775 205	36 828 559
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>404 000</i>	<i>404 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
Summa	40 400 000	40 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 072	226 072
Utgående anskaffningsvärde	226 072	226 072
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-226 072	-226 072
Utgående avskrivning	-226 072	-226 072
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

**NOT 14, LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

—
I

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning	0	46 865
Skattekonto	33 437	32 472
Klientmedel	0	1 697 718
Transaktionskonto	457 811	0
Borgo räntekonto	1 298 342	5 021 037
Summa	1 789 590	6 798 091

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	6 670	100 476
Förutbet försäkr premier	25 279	69 668
Förutbet kabel-TV	13 559	12 718
Förutbet bredband	17 097	0
Summa	62 605	182 862

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2031-12-22	1,72 %	11 475 000	11 775 000
Swedbank	2027-10-25	1,55 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	1,31 %	3 552 461	3 650 465
Handelsbanken	2029-01-30	1,05 %	4 877 200	5 096 400
Handelsbanken	2026-04-30	1,03 %	6 168 953	6 168 953
SBAB	2027-04-16	2,80 %	5 800 000	5 950 000
Summa			34 873 614	35 640 818
Varav kortfristig del			767 204	822 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 037 594 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.

—
J

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	2 167
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	3 869
Uppl kostn el	17 146	15 762
Uppl kostnad Värme	60 919	57 914
Uppl kostnad Extern revisor	13 000	13 000
Uppl kostn räntor	68 783	70 284
Uppl kostn vatten	40 239	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 835	7 626
Förutbet hyror/avgifter	381 594	377 844
Summa	584 516	548 466

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	65 133 000	65 133 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgifter för parkeringar och i Carportar höjs från och med 1 januari 2024 Årssavgifter höjs med 2% från och med 1 februari 2024

—
1


Underskrifter

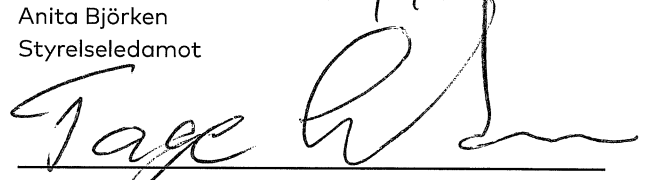
SUNDSVALL 24 - 05 - 05

Ort och datum


Clarence Jonsson
Ordförande


Anita Björken
Styrelseledamot



Nikolaus Söderström
Styrelseledamot


Tage Carlsson
Styrelseledamot

Stella Dremé

Stella Dremé
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 07


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 2023. 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 2023 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 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 2023 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:

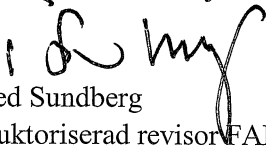
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 7 maj 2024


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR