



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Huli 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Huli 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2025.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Styrelsen

Anita Elisabeth Björken	Ledamot	
Tage Lennart Carlsson	Ledamot	
Gabriella D L A Carro Nordin	Ledamot	
Per Robert Gatugård	Ledamot	
Clarence Bertil Emanuel Jonsson	Ledamot	
Nils Anders Nilsson	Ledamot	Avgick 171231
John Daniel Sjölund	Ledamot	

Linda Charlotta Palander	Suppleant	Avgick 171231
--------------------------	-----------	---------------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tage Lennart Carlsson, Gabriella D L A Carro Nordin, Clarence Bertil Emanuel Jonsson, Nils Anders Nilsson, Linda Charlotta Palander och John Daniel Sjölund.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ted Sundberg  
Andreas Wallin

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

ess2 redovisning & revision AB  
ess2 redovisning & revision AB

### Valberedning

Susanne Bysund  
Jörgen Moberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-01. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

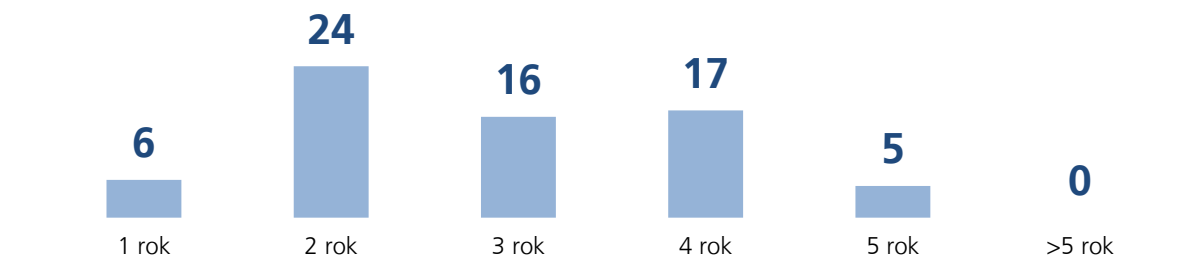
Värdeåret är 1990.

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

### 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 2025. Underhållsplanen uppdaterades 171101.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Averkning	2017	Averkning av sly och skog
Soprum	2017	Renovering
Utemiljön	2017	Genomgång och utbyte av planteringar och gräsytor
Balkonger	2017	Genomgång och renovering
Fasadrenovering	2017 - 2018	Ettapp 1 genomförd
Fjärrvärmerenovering	2015 - 2017	Renovering och injustering
Fastighetsbesiktning	2013 - 2017	Årligen genomgång av brister på och i fastigheterna. Åtgärdat akuta problem.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2018	Ommålning mm
Energideklaration	2018	
OVK	2018	
Tvättstugor	2018	Renovering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och telefoni leverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Castor
Fastighetsskötsel/Felanmälan	Castor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service hissar	Schindler Sverige AB
TV leverantör	Comhem
Städning	Castor
Sophantering	IL recycling, REKO

### Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2017 fortsatt att fokusera på ombindning av lån till lägsta möjliga ränta samtidigt och sprida villkorsändringsdatum i händelse av en större ränteförändring på marknaden. Vi har inte extraamorterat under året då vi beräknar att en del av de likvida medel vi har kommer att behöva användas under 2018-19 för ommålning och tvättstugerenovering.

Vi har haft 5 st. lån med villkorsändringsdatum under 2017 som samtliga har skrivits om med lika eller bättre ränta.

Med underlag av den uppdaterade underhållsplanen och fastlagda räntor kommer det nu att göras en ny långtidsbudget.

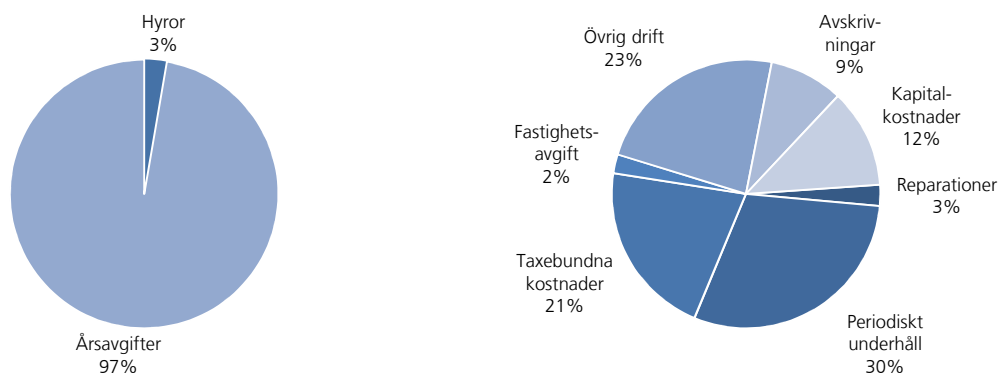
Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 115 076</b>	<b>3 114 988</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 342 317	4 334 092
Finansiella intäkter	8 038	9 988
Minskning kortfristiga fordringar	3 718	0
	<b>4 354 073</b>	<b>4 344 080</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 117 854	3 129 467
Finansiella kostnader	466 846	670 395
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 274
Minskning av långfristiga skulder	297 404	1 401 864
Minskning av kortfristiga skulder	11 311	125 993
	<b>3 893 416</b>	<b>5 343 993</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 575 733</b>	<b>2 115 076</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>460 657</b>	<b>-999 913</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 1 315 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

Under verksamhetsåret har vi förutom löpande underhållsarbeten (se under kapitel Teknisk status) även haft en del sociala aktiviteter exempelvis årliga städdagen, Hulidagen, Strömstarännet och firande av 17 maj.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	758	756	752	741
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 288	4 342	4 594	4 952
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	77	73	64
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	46	52	52
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	84	120	145	157
Soliditet (%)	40	39	37	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	416	191	675	-1 225
Nettoomsättning (tkr)	4 342	4 334	4 315	4 249

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	5 115 382	97 200	-1 022 623	6 040 805
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 305 381</b>	<b>97 200</b>	<b>-1 022 623</b>	<b>13 230 804</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 645 100	-97 200	1 217 533	2 524 767
Årets resultat	416 347	416 347	-194 910	194 910
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 061 447</b>	<b>319 147</b>	<b>1 022 623</b>	<b>2 719 677</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 366 829</b>	<b>416 347</b>	<b>0</b>	<b>15 950 482</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	416 347
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 742 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 061 447</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

1 174 404
<b>5 235 851</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 342 317	4 334 091
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 342 317</b>	<b>4 334 092</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 880 272	-2 872 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 850	-165 888
Personalkostnader	Not 6	-85 732	-94 788
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 308	-349 308
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 467 162</b>	<b>-3 482 339</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>875 155</b>	<b>851 753</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 038	9 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 846	-670 395
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-458 808</b>	<b>-660 407</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>416 347</b>	<b>191 346</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	3 564
		<b>0</b>	<b>3 564</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>416 347</b>	<b>194 910</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 38 198 354	38 547 661
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 198 354</b>	<b>38 547 661</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>38 201 854</b>	<b>38 551 161</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	14 784	14 784
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 607 276	2 150 337
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 622 060</b>	<b>2 165 121</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 12	
Kortfristiga placeringar	37 973	37 973
	<b>37 973</b>	<b>37 973</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 660 033</b>	<b>2 203 094</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 861 887</b>	<b>40 754 255</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 189 999	7 189 999
Fond för yttre underhåll	Not 13	5 115 382	6 040 805
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 305 381</b>	<b>13 230 804</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 645 100	2 524 767
Årets resultat		416 347	194 910
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 061 447</b>	<b>2 719 677</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 366 829</b>	<b>15 950 482</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 576 484	23 873 888
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 576 484</b>	<b>23 873 888</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	297 404	297 404
Leverantörsskulder		206 750	191 787
Skatteskulder		89	0
Övriga skulder		39 220	43 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	375 111	396 859
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>918 574</b>	<b>929 885</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 861 887</b>	<b>40 754 255</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	143 år	143 år
Markanläggning	10 år	10 år
Låssystem	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 218 082	4 206 969
Hyror parkering	50 575	47 100
Hyror carport	66 850	69 831
Återvunna fordringar ej moms	597	1 922
Gästlägenhet	6 150	8 200
Öresutjämning	63	69
	<b>4 342 317</b>	<b>4 334 091</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	2
	<b>0</b>	<b>2</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	176 248	163 344
	Fastighetsskötsel beställning	22 920	55 323
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 000	14 125
	Snöröjning/sandning	106 468	84 613
	Städning entreprenad	63 439	61 566
	Hissbesiktning	0	3 665
	Gemensamma utrymmen	0	6 958
	Garage	2 937	2 314
	Gård	27 745	4 924
	Serviceavtal	17 856	34 720
	Förbrukningsmateriel	936	4 381
	Fordon	3 956	50
		<b>432 505</b>	<b>435 981</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 850	35 132
	Tvättstuga	9 929	9 117
	Lås	650	526
	VVS	21 858	18 319
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 544
	Ventilation	4 494	55 250
	Elinstallationer	7 514	12 577
	Bredband	1 112	0
	Hiss	6 360	23 898
	Fasad	0	11 375
	Mark/gård/utemiljö	36 150	22 450
	Garage/parkering	7 034	12 247
		<b>98 951</b>	<b>212 435</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	33 750	0
	Värmeanläggning	0	796 770
	Ventilation	114 108	0
	Fasad	884 015	24 603
	Balkonger/altaner	22 531	0
	Mark/gård/utemiljö	0	201 250
	Garage/parkering	120 000	0
		<b>1 174 404</b>	<b>1 022 623</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	76 289	81 417
	Värme	408 212	425 998
	Vatten	264 646	255 264
	Sophämtning/renhållning	87 308	104 928
		<b>836 455</b>	<b>867 607</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 497	69 453
	Kabel-TV	42 400	41 892
	Bredband	134 640	136 140
		<b>248 537</b>	<b>247 485</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>89 420</b>	<b>86 224</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 880 272</b>	<b>2 872 355</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	612	1 532
	Tele- och datakommunikation	1 197	40 491
	Juridiska åtgärder	23 563	3 500
	Inkassering avgift/hyra	4 173	6 828
	Hysesförluster	405	619
	Revisionsarvode extern revisor	11 175	10 912
	Föreningskostnader	5 775	3 450
	Styrelseomkostnader	2 975	4 165
	Fritids- och trivselkostnader	2 254	669
	Studieverksamhet	0	1 745
	Förvaltningsarvode	74 224	83 379
	Förvaltningsarvodena övriga	3 216	0
	Administration	9 981	2 468
	Konsultarvode	6 170	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 130	6 130
		<b>151 850</b>	<b>165 888</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 188	72 790
	Sociala kostnader	19 544	21 998
		<b>85 732</b>	<b>94 788</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	297 001	297 001
	Förbättringar	16 187	16 187
	Markanläggning	36 120	36 120
		<b>349 308</b>	<b>349 308</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 120 863	73 120 863
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 120 863</b>	<b>73 120 863</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 225 863	-4 876 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-349 308	-349 308
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 575 170</b>	<b>-5 225 863</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-29 347 339	-29 347 339
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-29 347 339</b>	<b>-29 347 339</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 198 354</b>	<b>38 547 661</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	404 000	404 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		<b>32 400 000</b>	<b>32 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 400 000	32 400 000
		<b>32 400 000</b>	<b>32 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto		31 543	32 154
	Skattefordran		0	3 107
	Klientmedel hos SBC		1 554 241	1 093 584
	Placeringskonto hos SBC		1 021 492	1 021 492
			<b>2 607 276</b>	<b>2 150 337</b>

<b>Not 12</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Sveriges BostadsrättsCentrum 6 480 st	37 973	133 488
		<b>37 973</b>	<b>133 488</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början		6 040 805	6 507 256
	Reservering enligt stadgar		97 200	97 200
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 022 623	-563 651
	<b>Vid årets slut</b>		<b>5 115 382</b>	<b>6 040 805</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Swedbank	3,220 %	6 331 453	6 381 453	2018-04-25
	Swedbank	1,150 %	3 000 000	3 000 000	2019-10-25
	Swedbank	1,800 %	6 275 000	6 325 000	2022-04-25
	Nordea	1,420 %	3 220 000	3 300 000	2021-01-20
	Handelsbanken	1,200 %	906 950	926 350	2018-09-01
	Handelsbanken	1,100 %	4 140 485	4 238 489	2020-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 873 888</b>	<b>24 171 292</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-297 404	-297 404	
			<b>23 576 484</b>	<b>23 873 888</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 386 868 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	65 133 000	65 133 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	56 701	70 723
	Avgifter och hyror	318 410	326 136
		<b>375 111</b>	<b>396 859</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under 2018 kommer vi att renovera tvättstugorna med nya ytskikt, ventilation och maskiner.
- Fasadrenovering kommer att fortsätta under 2018.
- I skrivande stund vet vi inte vilka skador som vinterns stora snömängder har medfört. Genomgång och ev. åtgärder genomförs när vi vet omfattningen.
- Vi fortsätter med våra trevliga sociala aktiviteter såsom städdag och Hulidagen. Vi planerar också någon form av föreningsfest.
- I övrigt följer vi underhållsplanen.

---

## Styrelsens underskrifter

---


SUNDSVALL den 23 / 4 2018

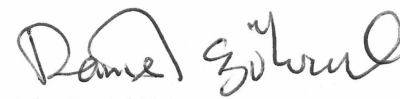
  
Anita Elisabeth Björken  
Ledamot

  
Tage Lennart Carlsson  
Ledamot

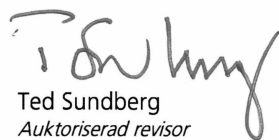
  
Gabriella D L A Carro Nordin  
Ledamot

  
Per Robert Gatugård  
Ledamot

  
Clarence Bertil Emanuel Jonsson  
Ledamot

  
John Daniel Sjölund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2018

  
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 2017.

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 2017 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Huli 1 för år 2017 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.

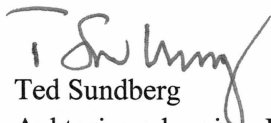
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 25 april 2018



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR