



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Huli 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Huli 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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
John Daniel Sjölund	Ledamot

Lena Kristina Morelius	Suppleant
Lina Eva Maria Odelstål	Suppleant

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

Anita Elisabeth Björken, Per Robert Gatugård, Lena Kristina Morelius och Lina Eva Maria Odelstål.

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

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

### 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.

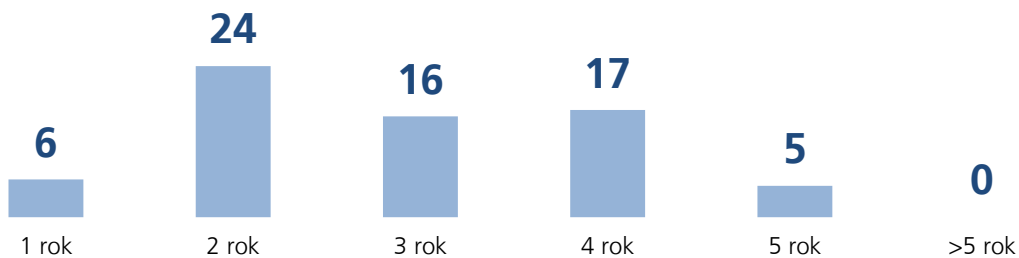
Värdeåret är 1990.

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 2017-11-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugerenovering nr 86	2018	
OVK	2018	
Energideklaration	2018	
Utemiljön	2017	Genomgång och utbyte av planteringar och gräsytor
Fasadrenovering	2017 - 2018	Ettapp 1 genomförd
Balkonger	2017	Genomgång och renovering
Fastighetsbesiktning	2013 - 2018	Årligen genomgång av brister på och i fastigheterna. Åtgärdat akuta problem.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2017-2019	Ommålning mm
Utemiljön	2019	Buskar och gräsytor
Tvättstugerenovering nr52	2019	Renovering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Övrig information

Föreningen har problem med ventilationen i vissa lägenheter och vi anser att det beror på brister i ventilationsrenoveringen. Vi för diskussioner med entreprenören kring detta och hoppas på en lösning.

### Föreningens ekonomi

Efter en historisk tuff vinter med extra mycket snöskottning både på vägar och tak har vi ändå lyckats att betala våra pågående renoveringar av fasader och tvättstugor ur vårt omsättningskonto. Vi har ca. en miljon i likvida medel att lägga på de kvarvarande arbetena, resten kommer vi att låna om behov uppstår.

Vi har under året skrivit om två lån, varav det ena med mer än halverad ränta.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och vi ser i dagsläget inte några anledningar till avgiftsändringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 575 733</b>	<b>2 115 076</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 339 244	4 342 317
Finansiella intäkter	6 530	8 038
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 718
Ökning av kortfristiga skulder	466 664	0
	<b>4 812 438</b>	<b>4 354 073</b>

### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 877 626	3 117 854
Finansiella kostnader	356 836	466 846
Minskning av långfristiga skulder	297 016	297 404
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 311

**4 531 478**      **3 893 416**

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

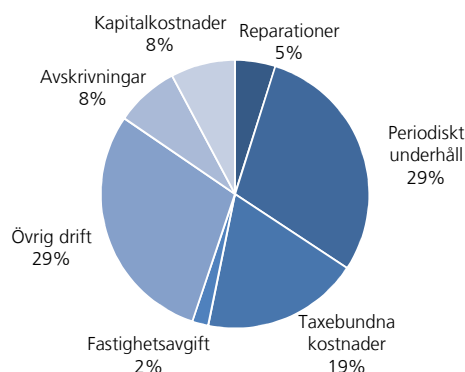
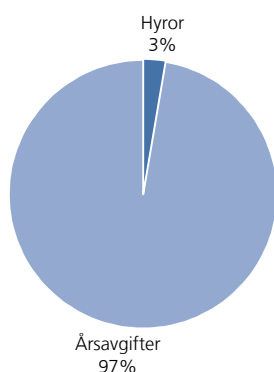
**2 856 693**      **2 575 733**

### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**280 960**      **460 657**

\*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 1 337 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 året har vi fortsatt med fasadrenoveringen, pga av den snörika vintern kom målningen igång väldigt sent och kunde därför inte slutföras under sommaren. En gård återstår samt fönstermålning på höghusen. Vintern har satt spår i ekonomin, men vi hanterade det på ett bra sätt, se ekonomisk redovisning. Av den anledningen senarelade vi byggstarten för tvättstugorna. Ena tvättstugan renoverade under december 2018 och den andra under början på 2019 med ett gott resultat.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	758	758	756	752
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 235	4 288	4 342	4 594
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	14	15	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	73	77	73
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	48	46	52
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	84	120	145
Soliditet (%)	40	40	39	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-238	416	191	675
Nettoomsättning (tkr)	4 339	4 342	4 334	4 315

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	4 038 178	97 200	-1 174 404	5 115 382
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 228 177</b>	<b>97 200</b>	<b>-1 174 404</b>	<b>12 305 381</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 138 651	-97 200	1 590 751	3 645 100
Årets resultat	-237 996	-237 996	-416 347	416 347
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 900 656</b>	<b>-335 196</b>	<b>1 174 404</b>	<b>4 061 447</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 128 833</b>	<b>-237 996</b>	<b>0</b>	<b>16 366 829</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-237 996
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 235 851
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-97 200</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 900 655</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 348 877</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>6 249 532</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 338 819	4 342 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	425	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 339 244</b>	<b>4 342 317</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 653 261	-2 880 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 338	-151 850
Personalkostnader	Not 6	-89 027	-85 732
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 308	-349 308
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 226 934</b>	<b>-3 467 162</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>112 310</b>	<b>875 155</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 530	8 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 836	-466 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-350 306</b>	<b>-458 808</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-237 996</b>	<b>416 347</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-237 996</b>	<b>416 347</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	37 849 046	38 198 354
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 849 046</b>	<b>38 198 354</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>37 852 546</b>	<b>38 201 854</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 784	14 784
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 888 236	2 607 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 903 020</b>	<b>2 622 060</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	37 973	37 973
		<b>37 973</b>	<b>37 973</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 940 993</b>	<b>2 660 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 793 539</b>	<b>40 861 887</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 189 999	7 189 999
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 038 178	5 115 382
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 228 177</b>	<b>12 305 381</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 138 651	3 645 100
Årets resultat		-237 996	416 347
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 900 656</b>	<b>4 061 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 128 833</b>	<b>16 366 829</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 281 020	23 576 484
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 281 020</b>	<b>23 576 484</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	295 852	297 404
Leverantörsskulder		684 552	206 750
Skatteskulder		1 585	89
Övriga skulder		40 797	39 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	360 900	375 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 383 686</b>	<b>918 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 793 539</b>	<b>40 861 887</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	2018	2017
Byggnader	143 år	143 år
Markanläggning	10 år	10 år
Låssystem	10 år	10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 218 082	4 218 082
Hyror parkering	52 825	50 575
Hyror carport	63 500	66 850
Gemensamhetslokal	1 400	0
Återvunna fordringar ej moms	0	597
Gästlägenhet	2 950	6 150
Öresutjämnning	62	63
	<b>4 338 819</b>	<b>4 342 317</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	425	0
	<b>425</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	250 317	176 248
	Fastighetsskötsel beställning	28 270	22 920
	Fastighetsskötsel gård beställning	56 528	10 000
	Snöröjning/sandning	348 214	106 468
	Städning entreprenad	48 647	63 439
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 438	0
	Hissbesiktning	3 883	0
	Myndighetstillsyn	18 750	0
	Garage	0	2 937
	Gård	9 638	27 745
	Serviceavtal	15 420	17 856
	Förbrukningsmateriel	56 623	936
	Teleport/hissanläggning	5 612	0
	Fordon	2 267	3 956
		<b>872 607</b>	<b>432 505</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	75 838	3 850
	Tvättstuga	61 201	9 929
	Lås	214	650
	VVS	19 101	21 858
	Ventilation	0	4 494
	Elinstallationer	4 301	7 514
	Bredband	0	1 112
	Hiss	56 816	6 360
	Mark/gård/utemiljö	0	36 150
	Garage/parkering	0	7 034
	Skador/klotter/skadegörelse	4 035	0
		<b>221 505</b>	<b>98 951</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	384 660	0
	Tvättstuga	445 391	0
	Sophantering/återvinning	0	33 750
	Ventilation	0	114 108
	Fasad	518 826	884 015
	Balkonger/altaner	0	22 531
	Garage/parkering	0	120 000
		<b>1 348 877</b>	<b>1 174 404</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	90 588	76 289
	Värme	406 308	408 212
	Vatten	264 646	264 646
	Sophämtning/renhållning	106 201	87 308
		<b>867 743</b>	<b>836 455</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	73 692	71 497
	Kabel-TV	43 281	42 400
	Bredband	134 640	134 640
		<b>251 613</b>	<b>248 537</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>90 916</b>	<b>89 420</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 653 261</b>	<b>2 880 272</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	2 144	612
	Tele- och datakommunikation	1 068	1 197
	Juridiska åtgärder	0	23 563
	Inkassering avgift/hyra	1 275	4 173
	Hysesförluster	0	405
	Revisionsarvode extern revisor	11 525	11 175
	Föreningskostnader	1 000	5 775
	Styrelseomkostnader	5 005	2 975
	Fritids- och trivselkostnader	3 282	2 254
	Förvaltningsarvode	82 397	74 224
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 216
	Administration	2 487	9 981
	Konsultarvode	18 895	6 170
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 130
		<b>135 338</b>	<b>151 850</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 900	66 188
	Sociala kostnader	20 127	19 544
		<b>89 027</b>	<b>85 732</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-5 575 170	-5 225 863
	Årets avskrivningar enligt plan	-349 308	-349 308
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 924 478</b>	<b>-5 575 170</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>37 849 046</b>	<b>38 198 354</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>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 072	226 072
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>226 072</b>	<b>226 072</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-226 072	-226 072
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-226 072</b>	<b>-226 072</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Skattekonto	31 543	31 543		
	Klientmedel hos SBC	2 856 693	1 554 241		
	Placeringskonto hos SBC	0	1 021 492		
		<b>2 888 236</b>	<b>2 607 276</b>		
<b>Not 12</b> KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	<b>Nominellt värde</b>				
	Sveriges Bostadsrättscentrum 6 480 st	0	37 973	138 672	
		<b>37 973</b>	<b>138 672</b>	<b>37 973</b>	
<b>Not 13</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Vid årets början	5 115 382	6 040 805		
	Reservering enligt stadgar	97 200	97 200		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 174 404	-1 022 623		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 038 178</b>	<b>5 115 382</b>		
<b>Not 14</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,100 %	4 042 481	4 140 485	2020-01-30
	Swedbank	1,100 %	6 281 453	6 331 453	2021-04-23
	Swedbank	1,150 %	3 000 000	3 000 000	2019-10-25
	Swedbank	1,800 %	6 225 000	6 275 000	2022-04-25
	Nordea	1,300 %	3 140 000	3 220 000	2021-01-20
	Handelsbanken	1,220 %	887 938	906 950	2022-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 576 872</b>	<b>23 873 888</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		- 295 852	-297 404	
			<b>23 281 020</b>	<b>23 576 484</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 097 612 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	65 133 000	65 133 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	34 445	56 701
	Avgifter och hyror	326 455	318 410
		<b>360 900</b>	<b>375 111</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadreoveringen har dragit ut på tiden pga. snömängden under 2018 vilket har varit positivt för föreningens ekonomi. Vi har inte tagit några lån för ändamålet då vi sparat upp en buffert under året.

Utemiljön kommer att ses över och förbättras eftersom under året. Vi planerar att åtgärda gräsplanen då det blivit stora marksättningar efter snötyngden.



---

## Styrelsens underskrifter

---

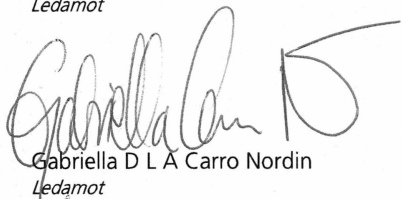
SUNDSVALL den 10 / 4 2019



Anita Elisabeth Björken  
Ledamot



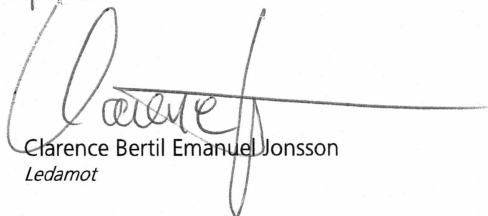
Tage Lennart Carlsson  
Ledamot



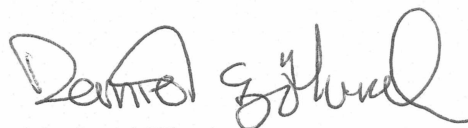
Gabriella D L A Carro Nordin  
Ledamot



Per Robert Gatugård  
Ledamot

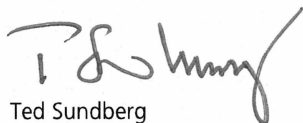


Clarence Bertil Emanuel Jonsson  
Ledamot



John Daniel Sjölund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



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 2018. 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 2018 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. Risken 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
- 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 2018 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:

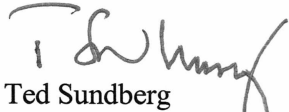
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 15 april 2019



Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor FAR