



Välkommen till årsredovisningen för Brf Huli 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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
Upplysning vid förlust	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 kommit 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 IF Skadeförsäkring förmedlad via Gallagher/SBC.

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 Hadjimichael Söderström	Styrelseledamot
Stella Dremé	Styrelseledamot
Tage Carlsson	Styrelseledamot, avgått under året
Rebecca Lampinen	Styrelseledamot, avgått under året
Annelie Andersson	Suppleant
Lena Morelius	Suppleant

Valberedning

Robert Gatugård
Jörgen Moberg

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ted Sundberg Extern revisor Ess2 redovisning & revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya yttertak på hus E,F och G
Nya ståldörrar med låscylindrar till grov- och hushållssoprum
P-platser har breddats till c:a 2,6 m. Nya linjer och flyttning av mv-stolpar
Två till utearmaturer har monterats vid p-platser
Trädfällning/röjning vid 4-vån husen har utförts
Balkonger på plan 2 i 2-våningshusen har renoverats
Helt nytt låssystem med nya cylindrar och nycklar har monterats
Plantering av "400 årsträd". Registrerat hos Sundsvalls kommun
- 2023** ● Hissar till höghusen H1 och H2 har bytts
Nya yttertak på husen A, B, C, och D har utförts
Drift- och underhållsåtgärder på köksaggregaten 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

- 2025** ● Öka ventilationen på vinden till höghusen H1 och H2
Ytterdörrar till 2-vån husen planeras bytas under våren, 46 st
OVK, obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras
Målning av trapphusen i 4-vån husen
Behandling av stengolven i trapphusen i 4-vån husen

Avtal med leverantörer

Gruppavtal för bredbandsleverans	Telenor
Teknisk fastighetsservice	Hksf, Höga Kusten Skog och Fastighet
Fastighetsförsäkring	Gallagher/IF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter för p-platser höjs f.o.m. 1 januari 2024:

Utan mv höjs till 100Kr/månad

Med mv höjs till 150 kr/månad

Carport höjs till 275 kr/månad

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Beslut att bryta ut städning och drift/tillsyn av installationer ur avtalet med Hksf. Städning av allmänna utrymmen och drift/tillsyn av installationer ska upphandlas separat av styrelsen under januari/februari 2025

Övriga uppgifter

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna f.o.m. 1 februari 2025 med 4%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 032 927	4 590 216	4 316 260	4 288 996
Resultat efter fin. poster	-801 455	412 062	-22 533	-107 366
Soliditet (%)	33	33	32	40
Yttre fond	2 691 991	2 651 651	2 768 748	3 113 883
Taxeringsvärde	40 400 000	40 400 000	40 400 000	34 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	788	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	95,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 127	6 264	6 402	4 516
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 127	6 264	6 402	4 516
Sparande per kvm totalyta, kr	302	322	270	292
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	19	14	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	77	72	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	42	52	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	146	138	138	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,63	1,63	1,88	-
Räntekänslighet (%)	7,61	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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förlusten består huvudsakligen av underhåll/rep av balkonger plan 2 på tvåvåningshusen samt breddning av markparkeringar, flyttning av mv-stolpar och komplettering av utebelysning. Åtgärderna kostade c:a 700.000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 189 999	-	-	7 189 999
Fond, yttre underhåll	2 651 651	-80 860	121 200	2 691 991
Balanserat resultat	7 620 864	492 922	-121 200	7 992 586
Årets resultat	412 062	-412 062	-801 455	-801 455
Eget kapital	17 874 576	0	-801 455	17 073 121

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 113 786
Årets resultat	-801 455
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 200
Totalt	7 191 131
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1144 487
Balanseras i ny räkning	8 335 618

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 032 927	4 590 216
Summa rörelseintäkter		5 032 927	4 590 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 795 339	-2 197 565
Övriga externa kostnader	8	-183 714	-218 099
Personalkostnader	9	-158 944	-132 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 335 663	-1 299 902
Summa rörelsekostnader		-5 473 660	-3 848 544
RÖRELSERESULTAT		-440 733	741 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		200 509	244 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-561 231	-574 154
Summa finansiella poster		-360 722	-329 610
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-801 455	412 062
ÅRETS RESULTAT		-801 455	412 062

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	47 617 418	36 775 205
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		0	8 112 063
Summa materiella anläggningstillgångar		47 617 418	44 887 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 620 918	44 890 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		373 086	37 650
Övriga fordringar	14	1 345 968	1 789 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 658	62 605
Summa kortfristiga fordringar		1 769 712	1 889 845
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 919 737	6 737 687
Summa kassa och bank		2 919 737	6 737 687
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 689 450	8 627 532
SUMMA TILLGÅNGAR		52 310 367	53 518 299

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 189 999	7 189 999
Fond för yttre underhåll		2 691 991	2 651 651
Summa bundet eget kapital		9 881 990	9 841 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 992 586	7 620 864
Årets resultat		-801 455	412 062
Summa fritt eget kapital		7 191 130	8 032 926
SUMMA EGET KAPITAL		17 073 121	17 874 576
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 982 753	34 106 410
Summa långfristiga skulder		29 982 753	34 106 410
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 123 657	767 204
Leverantörsskulder		313 117	122 429
Skatteskulder		6 692	9 286
Övriga kortfristiga skulder		65 418	53 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	745 610	584 516
Summa kortfristiga skulder		5 254 494	1 537 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 310 367	53 518 299

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-440 733	741 672
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	-1 598 562	1 299 902
	-2 039 295	2 041 574
Erhållen ränta	200 509	244 544
Erlagd ränta	-562 732	-575 655
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 401 518	1 710 463
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-322 869	144 386
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	362 229	-262 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 362 159	1 592 463
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 131 588	-7 097 552
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 131 588	-7 097 552
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-767 204	-767 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-767 204	-767 204
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 260 951	-6 272 293
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 493 840	14 766 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 232 889	8 493 840

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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 468 859	4 388 328
Hysesintäkter p-plats	74 350	50 600
Hyror carport	111 225	71 975
Gemensamhetslokal	1 000	300
Övernattnings-/gästlägenhet	5 200	9 250
Fakturerade kostnader	0	700
Dröjsmålsränta	0	66
Pantsättningsavgift	3 368	4 463
Överlåtelseavgift	6 018	11 974
Administrativ avgift	1 225	0
Vidarefakturerade kostnader	331 681	52 560
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	30 000	0
Summa	5 032 927	4 590 216

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	197 964	199 034
Fastighetsskötsel utöver avtal	-4 963	34 107
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	65 402	29 818
Städning enligt avtal	42 657	71 791
Besiktningar	34 853	28 876
Gårdkostnader	5 759	3 934
Gemensamma utrymmen	2 425	0
Sophantering	0	9 956
Snöröjning/sandning	232 456	180 370
Serviceavtal	34 818	39 920
Fordon	0	62
Förbrukningsmaterial	7 224	10 443
Summa	618 594	608 311

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	6 408	0
Tvättstuga	10 684	600
Dörrar och lås/porttele	385 687	1 508
VVS	48 900	15 876
Värmeanläggning/undercentral	1 915	0
Ventilation	73 116	79 974
Elinstallationer	23 599	17 804
Hissar	4 065	23 026
Tak	2 625	29 373
Mark/gård/utemiljö	0	1 856
Garage/parkering	15 691	0
Vattenskada	48 560	0
Summa	621 249	170 017

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	8 168	0
Dörrar och lås	45 375	0
Ventilation	231 665	80 860
Elinstallationer	158 614	0
Tak	15 833	0
Balkonger/altaner	576 419	0
Mark/gård/utemiljö	108 413	0
Summa	1 144 487	80 860

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	113 656	103 407
Uppvärmning	447 748	427 735
Vatten	252 463	236 135
Sophämtning/renhållning	157 169	126 607
Summa	971 036	893 884

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	172 737	145 520
Markhyra/välgift/avgifter	62	0
Kabel-TV	54 236	50 938
Bredband	102 097	139 983
Fastighetsskatt	110 840	108 052
Summa	439 972	444 493

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 795	3 619
Tele- och datakommunikation	794	3 442
Inkassokostnader	1 143	524
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	25 562	0
Befarade förluster	-26 000	26 000
Revisionsarvoden extern revisor	24 325	16 650
Styrelseomkostnader	7 777	10 889
Fritids och trivselkostnader	989	2 380
Föreningskostnader	28 940	11 882
Förvaltningsarvode enl avtal	90 304	86 674
Överlåtelsekostnad	10 030	12 867
Pantsättningskostnad	2 580	7 092
Korttidsinventarier	0	551
Administration	5 805	19 908
Konsultkostnader	0	8 951
Bostadsrätterna Sverige	6 670	6 670
Summa	183 714	218 099

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	115 600	101 998
Lön	18 000	11 000
Arbetsgivaravgifter	25 344	19 980
Summa	158 944	132 978

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	561 205	574 150
Kostnadsränta skatter och avgifter	26	4
Summa	561 231	574 154

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 539 911	75 293 363
Årets inköp	12 177 876	1 246 548
Årets utrangering	-2 934 225	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 783 562	76 539 911
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 764 706	-38 464 804
Årets avskrivning	-1 335 663	-1 299 902
Avskrivning utrangering	2 934 225	
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 166 144	-39 764 706
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 617 418	36 775 205
<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 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 072	226 072
Utgående anskaffningsvärde	226 072	226 072
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-226 072	-226 072
Utgående avskrivning	-226 072	-226 072
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 817	33 437
Transaktionskonto	630 367	457 811
Borgo räntekonto	682 784	1 298 342
Summa	1 345 968	1 789 590

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 233	6 670
Förutbet försäkr premier	0	25 279
Förutbet kabel-TV	13 775	13 559
Förutbet bredband	25 500	17 097
Upplupna intäkter	150	0
Summa	50 658	62 605

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2031-12-22	1,72 %	11 175 000	11 475 000
Swedbank	2027-10-25	1,55 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	1,31 %	3 454 457	3 552 461
Handelsbanken	2029-01-30	1,05 %	4 658 000	4 877 200
Handelsbanken	2026-04-30	1,03 %	6 168 953	6 168 953
SBAB	2027-04-16	2,80 %	5 650 000	5 800 000
Summa			34 106 410	34 873 614
Varav kortfristig del			4 123 657	767 204

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 270 390 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.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	164 826	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	14 611	0
Uppl kostn el	13 125	17 146
Uppl kostnad Värme	56 406	60 919
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	13 000
Uppl kostn räntor	67 282	68 783
Uppl kostn vatten	17 286	40 239
Uppl kostnad Sophämtning	10 257	2 835
Förutbet hyror/avgifter	382 817	381 594
Summa	745 610	584 516

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	65 133 000	65 133 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna f.o.m. 1 februari 2025 med 4%

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Clarence Jonsson
Ordförande

Anita Björken
Styrelseledamot

Nikolaus Hadjimichael Söderström
Styrelseledamot

Stella Dremé
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ted Sundberg
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 11:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.03.2025 08:27

DOCUMENT ID:

rk7NWA_GTye

ENVELOPE ID:

SJWEbRdzpJl-rk7NWA_GTye

DOCUMENT NAME:

Brf Huli 1, 716460-2935 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clarence Jonsson clarence.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 12:53 27.03.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.170.83
2. ANITA BJÖRKEN anita.bjorken25@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 07:19 28.03.2025 07:17	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.170.81
3. STELLA DREMÉ ste04dre@hotmail.se	Signed Authenticated	28.03.2025 07:32 28.03.2025 07:32	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.151.184
4. Nikolaus Hadjimichael Söderström nhs770121@outlook.com	Signed Authenticated	28.03.2025 10:29 28.03.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.24.176
5. TED SUNDBERG ted.sundberg@ess2.se	Signed Authenticated	28.03.2025 11:58 28.03.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024. 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 2024 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 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 2024 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 12:48

SENT BY OWNER:

Ted Sundberg · 28.03.2025 12:45

DOCUMENT ID:

Hk8lnZNpJx

ENVELOPE ID:

Ske4e2-Vayl-Hk8lnZNpJx

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ted Sundberg	 Signed	28.03.2025 12:48	Email	IP: 89.189.201.248
ted.sundberg@ess2.se	Authenticated	28.03.2025 12:48	Low	IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed