

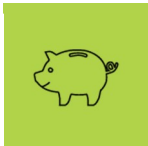
STYRELSEN FÖR HSB brf Vallaskogen i Östersund

Org. nr: 716414-5653

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

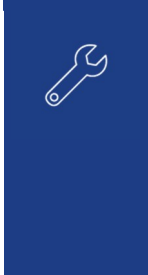
2020-01-01 - 2020-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 358 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Sparandet är tillfredsställande utifrån styrelsens erfarenhet från tidigare år och planerade åtgärder.

	Investeringsbehov 242 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

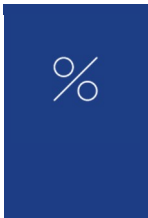
Styrelsens kommentarer

Den 30-åriga investerings- och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 103 miljoner kronor och avser fram för allt tak, fönster, stammar och värmesystem. Notera att nyckeltalet för den totala summan under en 30 års period är 7271 kr/kvm

	Skuldsättning 3438 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	---


Styrelsens kommentarer

Föreningen har löst 2 st lån under 2020 och avser att lösa ännu ett lån under 2021. Amortering ca 1,5% årligen utifrån en bedömd låg skuldsättning.

	Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	-------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Föreningen har en låg känslighet för ränteförändringar där styrelsen arbetar aktivt med olika bindningstider

	Energikostnad 138 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Föreningens energikostnad är under riktmärket och består till största del av fjärrvärmekostnad.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger fastigheten Valla centrum 8, dvs ingen tomträtt

	Årsavgift 688 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Nuvarande styrelse bedömer att ingen höjning av årsavgiften är nödvändig det närmsta året. Det baseras på den bedömda relationen mellan sparandet och investeringsbehovet samt nuvarande räntekänslighet. En ny bedömning görs efter genomförd besiktning kopplad till underhållsplanen samt planerad omläggning av lån mars 2021 och januari 2022

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vallaskogen i Östersund med säte i Östersund (org.nr 716414-5653) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Valla centrum, byggd år 1981-1982 i vilken man upplåter lägenheter och lokale. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
141	lägenheter (bostadsrätt)	13 740
52	förråd (hyresrätt)	52
106	garage	
57	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. På stämman deltog 42 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; Den ordinarie föreningsstämman sköts fram något och hölls utomhus.

Föreningen hade vid årets slut 142 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jörgen Wedmark	ordförande
Roland Frisdalen	vice ordförande
Angela Murén	sekreterare
Maria Alenius	ledamot
Anna Lundmark	ledamot
Thorbjörn Spängs	ledamot
Willy Runzell	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Wedmark, Maria Alenius och Angela Murén.

Styrelsen har under året hållit nio sammanträden.

Firmatecknare har varit Jörgen Wedmark, Roland Frisdalen, Angela Murén och Willy Runzell, två i förening.

Revisor har varit Ewert Jönsson med Märta Rosell som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mattias Löfqvist och Maria Frisdalen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Medlemmarna i Brf Vallaskogen använder den gemensamma lokalen till olika aktiviteter. Under normala förhållanden anordnar föreningen två dagar med arbetsuppgifter i den gemensamma utemiljön, dagar då man också får tillfälle att äta tillsammans och umgås. Med anledning av Covid-19 har dessa dagar inte kunnat genomföras på vanligt sätt under 2020.

Studieverksamhet

Styrelsen som helhet är studieorganisatör.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Avtalet med vicevärd Jan Söderberg avslutas 2020-12-31 och HSB blir ny förvaltare fr.o.m. 1 januari 2021.

Ny detaljplan för Valla centrum 8 vann laga kraft den 1 december 2020.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 881 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-19.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Målningar fönsterbågar i söderläge, ytterligare byta av ventilationsanläggning i 10 hus.
2017	Färdigställt målningsarbeten fönsterbågar alla hus i söderläge. Fortsatt byte av ventilationsanläggning. Påbörjat utredning angående behov av renovering balkongnosar.
2018	Ventilationbytet i alla hus färdigställt. Upprustat invändigt i vårt återvinningshus. Påbörjat renovering av balkonger med störst behov. Bytt belysning i trappuppgångar hus 23-26. Intrimning av värmesystemet. Taktäckt 5 st källargångar.
2019	Fortsatt renovering balkonger. OVK-besiktning, förnyring av växter och träd i trädgården samt trädfällning. Renovering och målning av träpaneler hus 23-26. Målning och renovering av fönster i varmgarage. Utloppsventiler för avloppsventilation genom yttertak renoveras efter inventering. Nytt cykelställ mellan hus 19 och 20. Ny grill utanför servicelokalen. Påbörjat införande av nytt bokningssystem. Infört att samtliga lägenheter är garanterade en parkeringsplats.
2020	Driftsatt nytt boknings- och passersystem Ny matningskabel till hus nr 13 Byte av låssystem Påbörjat renovering/förbättringsåtgärder av samlingslokalen

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Under 2021 kommer underhållsplanen att revideras för att få en bättre status bild av kommande underhåll och därmed kommer föreningen att genomföra mindre underhåll under 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 688 kr/m² 2021.

Föreningen har löst 2 st lån under hösten 2020 på totalt 1 687 500,- och avser även att lösa ännu ett lån under 2021 på 825 000,-.

Medlemsinformation

Av föreningens 141 medlemslägenheter har under året 12 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 194 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 193.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 303	10 309	10 368	10 128	9 888
Rörelseresultat i tkr	2 767	1 818	2 518	2 931	2 739
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 064	1 096	1 669	1 953	1 450
Balansomslutning i tkr	64 302	64 649	64 560	63 704	59 859
Soliditet %	22,5	19,2	17,5	15,1	12,8
Årsavgift/kvm* i kr	688	688	688	681	668
Driftskostnad/kvm i kr	284	337	332	319	327
Räntekostnad/kvm i kr	51	52	62	71	94
Bankskuld/kvm i kr	3 438	3 618	3 675	3 731	3 561

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 932 500	10 128 910	-767 662	1 096 472
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 096 472	-1 096 472
Innevarande års avs/disp		160 691	- 160 691	
Årets resultat				2 064 258
Belopp Vid årets slut	1 932 500	10 289 601	168 119	2 064 258

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	10 128 910
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 071 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-910 309</u>
Fondbehållning vid årets slut:	10 289 601

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	168 119
Årets resultat	<u>2 064 258</u>
Summa	2 232 377

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 232 377**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 303 328	10 309 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 040	13 016
Summa rörelseintäkter		10 450 368	10 322 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 922 217	-4 653 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-644 584	-422 516
Underhåll enligt plan	Not 6	-910 309	-1 112 412
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-249 501	-381 286
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 956 462	-1 934 844
Summa rörelsekostnader		-7 683 073	-8 504 605
Rörelseresultat		2 767 295	1 817 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		993	1 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-704 030	-722 067
Summa finansiella poster		-703 037	-721 052
Årets resultat		2 064 258	1 096 473

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	55 411 205	57 339 766
Inventarier och installationer	Not 10	282 848	22 517
Summa materiella anläggningstillgångar		55 694 053	57 362 283

Summa anläggningstillgångar

55 694 053 **57 362 283**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 216	155
Avräkningskonto HSB		8 078 894	6 796 618
Övriga kortfristiga fordringar		26 028	23 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	488 796	453 705
Summa kortfristiga fordringar		8 594 934	7 273 815

Bank

Not 12

13 016

13 016

Summa kassa och bank

13 016

13 016

Summa omsättningstillgångar

8 607 949 **7 286 831**

Summa tillgångar

64 302 002 **64 649 114**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 932 500	1 932 500
Fond för yttre underhåll		10 289 601	10 128 910
Summa bundet eget kapital		12 222 101	12 061 410

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		168 119	-767 662
Årets resultat		2 064 258	1 096 473
Summa fritt eget kapital		2 232 377	328 810

Summa eget kapital

Not 13 **14 454 478** **12 390 220**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	27 907 919	42 040 631
Summa långfristiga skulder		27 907 919	42 040 631

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	19 503 947	7 857 535
Medlemmarnas inre fond	Not 15	327 405	354 940
Leverantörsskulder		937 533	577 454
Aktuell skatteskuld	Not 16	23 399	16 067
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 311	6 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 141 011	1 406 200
Summa kortfristiga skulder		21 939 606	10 218 263

Summa skulder

49 847 525 **52 258 894**

Summa eget kapital och skulder

64 302 002 **64 649 114**

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 064 258	1 096 473
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 956 462	1 934 844
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 020 720	3 031 317
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 843	-20 258
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	74 931	-208 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 056 808	2 802 607
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i bokningssystem	-288 232	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-288 232	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 486 300	-798 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 486 300	-798 800
Årets kassaflöde	1 282 276	2 003 807
Likvida medel vid årets början	6 809 634	4 805 828
Likvida medel vid årets slut	8 091 910	6 809 634

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebar att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,4% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 56 983 126 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 448 224	9 448 224
	Årsavgiftsrabatt	-3 924	-3 924
	Hysesintäkt lokaler	55 199	40 455
	Hysesintäkt garage och bilplatser	536 143	529 728
	Hysesintäkt övrigt	5 000	24 064
	Årsavgift el	0	339
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	236 880	236 880
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 507	28 008
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	299	5 340
		10 303 328	10 309 114
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	135 997	0
	Återbäring från LF	11 043	13 016
		147 040	13 016
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-275 015	-967 482
	El	-245 748	-294 030
	Uppvärmning	-1 228 604	-1 420 642
	Vatten	-424 495	-356 837
	Renhållning	-190 641	-215 863
	Bevakningskostnader	-36 624	-38 174
	TV, bredband, iptelefoni	-241 352	-241 970
	Obligatoriska besiktningar	-13 314	0
	Serviceavtal	-58 232	-45 590
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-771 609	-670 564
	Försäkringar	-141 996	-138 420
	Fastighetsskatt	-229 889	-222 537
	Övriga driftskostnader	-64 698	-41 439
		-3 922 217	-4 653 547
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-20 667	-12 283
	Förvaltningskostnader	-237 349	-205 167
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 004	-24 546
	Föreningsverksamhet	-583	-536
	Kontorsutrustning och -material	-1 865	-613
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-30 848	-25 415
	Konsulter	-250 132	-80 809
	Förbrukningsinventarier	-21 434	-16 527
	Medlemsavgifter HSB	-46 300	-46 300
	Arrende, hyra, leasing	-10 402	-10 320
		-644 584	-422 516
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Byte golvbrunnar	-9 775	-90 612
	Utbyte elkabel (2019 Fläktbyte på vind och garage)	-110 761	-144 500
	Takunderhåll (2019 Panelbyte och målningsarbeten hus 23-26)	-215 474	-600 609
	Underhåll balkonger	0	-254 524
	Utbyte tvättmaskin	-49 310	0
	Låsbyte	-483 358	0
	Markarbete, asfaltering (2019 plantering av träd och buskar)	-41 631	-22 167
		-910 309	-1 112 412

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 560	-120 421
Löner för anställda	-18 000	-20 618
Vicevärdsarvode	-99 408	-101 700
Övriga arvoden	-36 469	-71 154
Övriga personalkostnader	0	-543
Revisionsarvode	-3 787	-3 720
Sociala avgifter	-31 636	-52 943
Utbildning	-641	-10 188
	-249 501	-381 287
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 838 614	-1 838 614
Markanläggningar	-89 946	-89 946
Inventarier	-27 901	-6 284
Summa avskrivningar	-1 956 462	-1 934 844

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 182 531	75 182 531
Ingående anskaffningsvärde mark	1 934 000	1 934 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	856 288	856 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 972 819	77 972 819

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 146 001	-18 307 387
Årets avskrivningar byggnader	-1 838 614	-1 838 614
Ingående avskrivningar markanläggningar	-487 052	-397 106
Årets avskrivningar markanläggningar	-89 946	-89 946
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 561 614	-20 633 053

Utgående bokfört värde
55 411 205 57 339 766

Bokförda värden byggnader	53 197 916	55 036 530
Bokförda värden mark	1 934 000	1 934 000
Bokförda värden markanläggningar	279 290	369 236

Fastighetsbeteckning: Valla Centrum 8 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	91 000 000	25 000 000	116 000 000	116 000 000
Lokaler	1981	1 458 000	1 380 000	2 838 000	2 838 000
		92 458 000	26 380 000	118 838 000	118 838 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	69 851	69 851
Årets investeringar bokningssystem	288 232	0
Utgående anskaffningsvärden	358 083	69 851
Ingående avskrivningar	-47 334	-41 050
Årets avskrivningar	-27 901	-6 284
Utgående avskrivningar	-75 235	-47 334
Utgående bokfört värde	282 848	22 517

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem till tio år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	146 236	141 996
Förutbetalda kabel-TV och bredband	59 822	59 818
Förutbetalda administration	111 731	115 452
Förutbetalda fastighetsskötsel	112 657	127 208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 350	9 231
	488 796	453 705

Not 12 Bank

Länsförsäkringar bank	13 016	13 016
	13 016	13 016

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 932 500	10 128 910	-767 662	1 096 473
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 096 473	-1 096 473
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 071 000	-1 071 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-910 309	910 309	
Årets Resultat				2 064 258
Belopp vid årets utgång	1 932 500	10 289 601	168 119	2 064 258

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,56%	2021-03-01	8 612 076	95 424
Stadshypotek		1,55%	2022-01-30	14 778 888	165 600
Stadshypotek		1,19%	2021-03-01	4 382 500	140 240
Stadshypotek		1,27%	2021-06-01	825 000	50 000
Stadshypotek		1,59%	2023-03-01	6 722 691	72 876
Stadshypotek		1,25%	2023-12-01	6 719 476	74 660
Stadshypotek		0,99%	2021-02-01	5 371 235	100 000
				47 411 866	698 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 907 919
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 795 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	43 917 866

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	63 834 000	63 834 000
Summa ställda säkerheter	63 834 000	63 834 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	354 940	414 769
Uttag	-27 535	-59 830
	327 405	354 940

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	23 399	16 067
	23 399	16 067

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 183	4 169
Arbetsgivaravgifter	999	1 304
Övriga kortfristiga skulder	2 129	595
	6 311	6 068

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	170 491	222 703
Upplupna räntekostnader	66 682	70 382
Upplupen revision	16 700	12 283
Upplupen fastighetsförvaltning	22 883	28 415
Upplupet underhåll balkonger	0	254 524
Förutbetalda årsavgifter och hyror	843 955	814 893
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 300	3 000
	1 141 011	1 406 200

___/___ 2021

.....
Angela Murén

.....
Anna Lundmark

.....
Jörgen Wedmark

.....
Kent Torbjörn Spängs

.....
Maria Alenius

.....
Roland Frisdalen

.....
Willy Runzell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Ewert Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Vallaskogen i Östersund, org.nr. 716414-5653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Vallaskogen i Östersund för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-15). Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Vallaskogen i Östersund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den / 2021

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewert Jönsson
Av föreningen vald revisor