

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sofiedal med säte i Hudiksvall (org.nr 716413-6561) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sofiedal 8:3, byggd år 1991 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
151	lägenheter (bostadsrätt)	11 131
111	garage	
54	bilplatser	
4	husbils-/husvagnsplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 juni, på grund av Covid-19 hölls poströstning. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 152 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christer Wohlin	ordförande
Christer Wallin	vice ordförande, ledamot
Christina Nilsson	sekreterare, ledamot
Leif Berg	miljöansvarig, ledamot
Ulla-Britt Hånell	ledamot
Magnus Jonsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Wallin samt Leif Berg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Wohlin, Ulla-Britt Hånell, Leif Berg och Magnus Jonsson två i förening.

Revisor har varit Rolf Ågren, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Leif Ohlsson och Göran Bodin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter. P.g.a coronapandemin har många av Fritidskommitténs inomhusaktiviteter under 2020 varit inställda. I april genomfördes en utomhusbalkongkonsert med lokala artister. Fikastunder, surströmmingsskiva korvgrillning med underhållning och andra småaktiviteter har också genomförts smittsäkert. Även Boule har varit en perfekt utomhusaktivitet.

Fritidskommitténs och övriga aktörers verksamhet är alltid en uppskattad aktivitet. Trots coronans påverkan har det inte varit brist på verksamhet.

Grannsamverkan på Sofiedal sjösattes under hösten, där vi nu har ett kontaktnät representerat i alla hus.

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

Förvaltare har varit Magnus Jonsson HSB Södra Norrland.

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 295 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes den 24 september 2020.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Förbättring utav ventilation, miljösofhus, byte av garagebelysning, reparation utav tak hus 1, underhållsspolning, inköp 2 tvättmaskiner.
2017	Miljösofhus, byte av hissdörrsautomatik 3 hissar, förbättring utav utemiljö, statusbesiktningar hissar, underhållsspolning, gjort 4 husbilsparkeerigar och 1 carport, inköp 4 tvättmaskiner och 1 torkskåp.
2018	Byte samtliga garageportar, monterat 4 testtak på balkonger, uppfräschning av lekpark, uppgradering/ombyggnation av 2 hissar, färdigställande av nytt stryrelserum, påbörjat byggnation av ny lägenhet.
2019	Färdigställande ny lägenhet hus1, uppgradering/ombyggnation av 1 hiss, påbörjat målning balkonger, fortsatt byggnation av balkongtak påbörjad renovering garagepanel m plåtbeslag.
2020	Uppgradering/ombyggnation av 2 hissar, fortsatt byggnation av balkongtak, avslutad renovering garagepanel m plåtbeslag, stor förbättring av utemiljö, påbörjad uppgradering belysning på grusplan.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Uppgradering/ombyggnation av 2 hissar, byte expantionkärl, målning trapphus, fortsatt byggnation balkongtak, målning av balkonger, asfaltering sophusplan. Påbörjan byte ytterdörrar kompletterad med kodlås.
2022	Uppgradering/ombyggnation 2 hissar, målning och uppfräschning tvättstugor, avslutning byggnation balkongtak
2023	Lagning asfaltytor, ev byte två tvättmaskiner
2024	Målning samtliga trapphus, ny lekutrustning, rep staket
2025	Underhållsåtgärder enligt löpande underhållsplan. Bla. Underhållsmålning.

Föreningen har påbörjat med större investering av balkongtak, balkongmålning, två nya hissar byte av ytterdörrar m. kodlås. Detta beräknas vara klar 2021-2022.
Målning av balkonger och byggnation av balkongtak har senarelagts och dras med viss försening p.g.a coronapandemin.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1 %.

I budget för 2021 ingår 342 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 920 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Allmänna avgiftshöjningar .

Medlemsinformation

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 16 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 16 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 213 och under året har det avgått 21 medlemmar, och tillkommit 21 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 213.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 884	10 644	10 390	10 275	10 179
Rörelseresultat i tkr	2 611	2 417	2 849	2 934	2 938
Resultat efter finansiella poster i tkr	844	469	810	448	310
Balansomslutning i tkr	119 736	122 410	123 734	125 469	126 708
Soliditet %	22	21	20	19	18
Årsavgift/kvm* i kr	911	900	895	885	876
Driftskostnad/kvm i kr	384	422	375	398	396
Räntekostnad/kvm i kr	159	176	185	226	239
Bankskuld/kvm i kr	8 165	8 445	8 766	8 972	9 150

*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. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 790 511	595 835	4 284 693	12 774 834	469 497
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				469 497	-469 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			295 000	-295 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-569 514	569 514	
Årets Resultat					844 650
Belopp vid årets utgång	7 790 511	595 835	4 010 179	13 518 844	844 650

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 284 693
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	295 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-569 514
Fondbehållning vid årets slut:	4 010 179

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	13 518 844
Årets resultat	844 650
Summa	14 363 494

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **14 363 494**

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		10 883 644	10 644 395
Summa rörelseintäkter			10 883 644	10 644 395
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-4 272 884	-4 700 835
Övriga externa kostnader	Not 4		-960 329	-605 705
Underhåll enligt plan	Not 5		-569 514	-497 062
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-74 553	-66 031
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-2 395 577	-2 357 836
Summa rörelsekostnader			-8 272 857	-8 227 470
Rörelseresultat			2 610 787	2 416 926
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			2 703	3 957
Räntekostnader och liknande resultatposter			-1 768 275	-1 950 906
Övriga finansiella poster	Not 8		-565	-480
Summa finansiella poster			-1 766 137	-1 947 429
Årets resultat			844 650	469 497

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9 , 14	116 225 207	117 371 038
Pågående nyanläggningar	Not 10	32 840	245 266
Summa materiella anläggningstillgångar		116 258 047	117 616 304

Summa anläggningstillgångar

	116 258 047	117 616 304
--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 466	4 139
Avräkningskonto HSB		1 476 682	917 264
Övriga kortfristiga fordringar		19 670	365 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	479 172	461 905
Summa kortfristiga fordringar		1 977 990	1 749 183

Kassa och bank

Bank	Not 12	1 500 184	3 044 041
Summa kassa och bank		1 500 184	3 044 041

Summa omsättningstillgångar

	3 478 175	4 793 224
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	119 736 222	122 409 528
--	--------------------	--------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	7 790 511	7 790 511
Upplåtelseavgifter	595 835	595 835
Fond för yttre underhåll	4 010 179	4 284 693
Summa bundet eget kapital	12 396 525	12 671 039

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 518 844	12 774 834
Årets resultat	844 650	469 497
Summa fritt eget kapital	14 363 495	13 244 330

Summa eget kapital

Not 13 **26 760 020** **25 915 370**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	54 178 011	76 198 281
Summa långfristiga skulder		54 178 011	76 198 281

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		36 712 471	17 801 941
Medlemmarnas inre fond	Not 15	118 244	126 573
Leverantörsskulder		641 727	967 079
Aktuell skatteskuld	Not 16	26 506	22 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 299 243	1 378 162
Summa kortfristiga skulder		38 798 191	20 295 877

Summa skulder

92 976 202 **96 494 158**

Summa eget kapital och skulder

119 736 222 **122 409 528**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	844 650	469 497
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 395 577	2 357 836
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 240 227	2 827 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	330 611	-489 631
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	-408 216	685 687
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 162 621	3 023 389
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 037 320	-994 223
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 037 320	-994 223
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 109 740	-3 109 707
Inbetalda insatser	0	630 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 109 740	-2 479 707
Årets kassaflöde	-984 439	-450 541
Likvida medel vid årets början	3 961 305	4 411 847
Likvida medel vid årets slut	2 976 866	3 961 306

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

*Exklusiv skulder till kreditinstitut

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 innebär 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 1,72% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 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 50 855 033 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys 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	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 139 364	10 017 817
	Hysesintäkt garage och bilplatser	442 020	444 987
	Hysesintäkt övrigt	9 600	9 200
	Hysesrabatter	-81	0
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	271 800	148 425
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 335	23 136
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-3 394	830
		10 883 644	10 644 395

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-519 162	-872 931
	Ventilationsrensning	-88 481	0
	El	-302 302	-282 571
	Uppvärmning	-1 146 069	-1 192 626
	Vatten	-417 821	-353 679
	Renhållning	-272 972	-225 892
	Bevakningskostnader	0	-3 563
	TV, bredband, iptelefoni	-74 643	-183 537
	Obligatoriska besiktningar	-4 750	0
	Serviceavtal	-10 942	-126 300
	Hissar serviceavtal & besiktning	-91 760	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-962 320	-1 007 389
	Försäkringar	-119 700	-108 817
	Fastighetsskatt	-217 240	-217 240
	Övriga driftskostnader	-44 722	-126 290
		-4 272 884	-4 700 835

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-12 875	-13 488
	Förvaltningskostnader	-413 732	-403 513
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 952	-21 109
	Föreningsverksamhet	-5 000	-5 401
	Kontorsutrustning och -material	-3 858	-6 677
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-405 452	-105 579
	Konsulter	-44 540	-938
	Förbrukningsinventarier	-3 620	0
	Medlemsavgifter HSB	-49 300	-49 000
		-960 329	-605 705

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll expansionskärl	-77 203	0
Underhåll tvättstuga	-83 711	0
Underhåll installationer	-218 400	-111 402
Underhåll tak	-66 458	0
Underhåll mark och utemiljö	-123 742	-35 584
Underhåll garage och bilplatser	0	-79 664
Underhåll övrigt (SBA)	0	-270 412
	-569 514	-497 062

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 100	-57 300
Övriga personalkostnader	0	-1 630
Revisionsarvode	-3 000	3 000
Sociala avgifter	-11 453	-10 101
	-74 553	-66 031

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-2 388 792	-2 351 051
Markanläggningar	-6 785	-6 785
Summa avskrivningar	-2 395 577	-2 357 836

Not 8 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-565	-480
	-565	-480

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 302 925	135 903 781			
	Årets investering byggnader (balkong tak)	599 746	0			
	Årets investering byggnader (ombyggn lgh)	0	536 644			
	Årets investering byggnader hissrenovering (garageportar 2019)	650 000	862 500			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 400 537	3 400 537			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	203 540	203 540			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 156 748	140 907 002			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-23 521 264	-21 170 213			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 388 792	-2 351 051			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 700	-7 915			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-6 785	-6 785			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 931 541	-23 535 964			
	Utgående bokfört värde	116 225 207	117 371 038			
	Bokförda värden byggnader	112 642 615	113 781 661			
	Bokförda värden mark	3 400 537	3 400 537			
	Bokförda värden markanläggningar	182 055	188 840			
	Fastighetsbeteckning: Sofiedal 8:3					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1991	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		52 000 000	10 200 000	62 200 000	62 200 000
	Lokaler		1 471 000	1 593 000	3 064 000	3 064 000
			53 471 000	11 793 000	65 264 000	65 264 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	245 266	650 186
	Årets Investering byte av entrépartier (balkong tak - 2019)	32 840	245 266
	Årets Investering	1 004 480	0
	Omklassificering till Byggnader & Mark (ombyggn lgh)	0	-75 186
	Omklassificering till Byggnader & Mark (hissrenovering)	-650 000	-575 000
	Omklassificering till Byggnader & Mark (balkong tak)	-599 746	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	32 840	245 266

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	133 565	119 700
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	2 209
	Förutbetald kabel-TV och bredband	24 889	99 818
	Förutbetald HSB	318 412	240 178
	Förutbetald Securitas	2 306	0
		479 172	461 905

Not 12	Bank		
	Länsförsäkringar	0	3 044 041
	SBAB	1 500 184	0
		1 500 184	3 044 041

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 790 511	595 835	4 284 693	12 774 834	469 497
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				469 497	-469 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			295 000	-295 000	
lanspråkstagande					
av fond för yttre underhåll			-569 514	569 514	
Årets Resultat					844 650
Belopp vid årets utgång	7 790 511	595 835	4 010 179	13 518 844	844 650

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,50%	2022-05-09	12 418 087	1 171 260
SBAB		1,50%	2022-05-09	2 274 114	213 480
Swedbank		2,13%	2021-03-25	34 602 731	1 000 000
Swedbank		1,93%	2022-03-11	25 750 000	500 000
Swedbank		2,17%	2023-12-21	15 845 550	225 000
				90 890 482	3 109 740
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					54 178 011
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					12 438 960
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					75 341 782

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning, kommunalborgen finns för alla lån

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	126 573	139 076
Uttag	-8 329	-12 503
	118 244	126 573

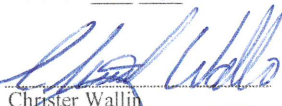
Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	22 122	22 122
Slutskatteskuld föregående år	4 384	0
	26 506	22 122

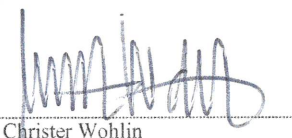
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	59 400	58 500
Upplupen Sita	6 450	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	166 387	158 464
Upplupna räntekostnader	179 760	241 229
Upplupen revision	15 000	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning/fastighetsskötsel	15 850	6 748
Upplupen Berendsen	1 286	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	854 762	898 221
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348	0
	1 299 243	1 378 162

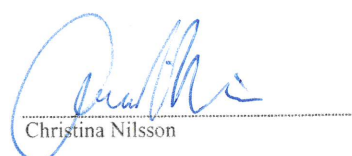
Hudiksvall 6/5 2021



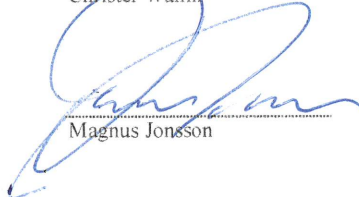
Christer Wallin



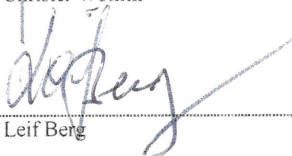
Christer Wohlin



Christina Nilsson



Magnus Jonsson



Leif Berg

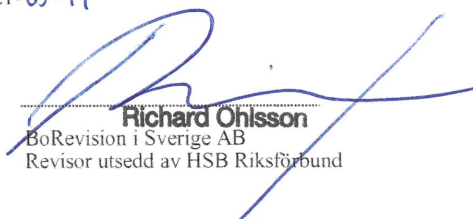


Ulla-Britt Hånell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-19



Rolf Agren
Revisor vald av föreningsstämman

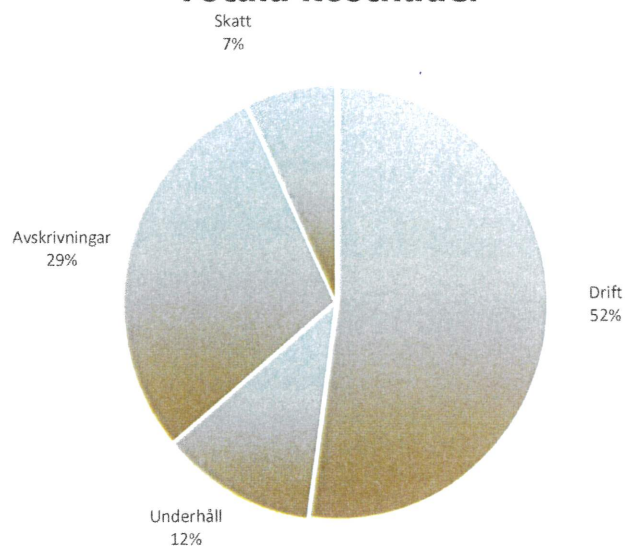


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

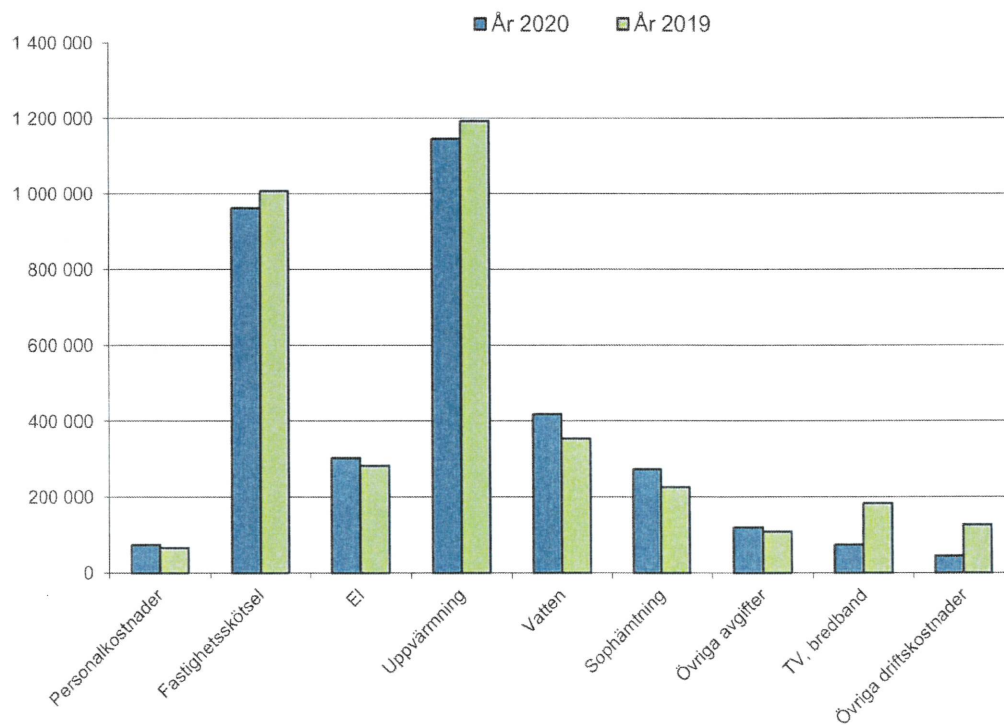


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Sofiedal i Hudiksvall, org.nr. 716413-6561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sofiedal i Hudiksvall 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.

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. 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.

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 Sofiedal i Hudiksvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

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.

Hudiksvall den 19 / 5 2021


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Rolf Ågren
Av föreningen vald revisor