



STYRELSEN FÖR HSB Ådalen i Sollefteå

Org. nr: 788800-0531

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 208 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

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 15560 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

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 1969 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

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 2,3 %	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

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 286 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

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad

	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

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 943 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

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

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 Ådalen med säte i Sollefteå (org.nr 788800-0531) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Säljen 7, byggd år 1944 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag 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>
74	lägenheter (bostadsrätt)	4 122
9	lokaler (hyresrätt)	419
47	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-07-14. På stämman deltog 7 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor. Styrelsen hade våldiga funderationer om hur stämman skulle kunna hållas. Efter en massa funderingar bestämdes ändå att hålla en vanlig stämma, då hade tiden runnit iväg.

Föreningen hade vid årets slut 73 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kent Norman	ordförande
Bengt-Åke Kallin	vice ordförande
Sven-Erik Söderin	sekreterare
Laila Byström	ledamot
Tomas Lif	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland (avgick 15/1 2021)
Tina Enheim	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland fr 16/1-21
Laila Byström och Lena Ljungberg	aktivitetsorganisatörer.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kent Norman och Bengt-Åke Kallin.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden + 2 extramöten.

Firmatecknare har varit Kent Norman, Bengt-Åke Kallin, Laila Byström och Sven-Erik Söderin två i förening.

Revisor har varit Urban Rudolfsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anders Sohlin.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Ingen fritidsverksamhet eller aktivitet har förekommit på föreningen.

Studieverksamhet

Ingen studieverksamhet har förekommit på föreningen.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från juli 2020 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjort

att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 651 000:- och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-05.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Bytt dränering på 98. Bytt 2 st. tvättmaskiner på 98. Bytt torkrumsavfuktare på 102. Monterat timer för belysning på vindsutrymmen 98-104
2017	Isolerat alla balkongdörrar. Grävt ny dränering på 104. Målning källargolven/väggarna 98-104. Bytt stentrapp ute på 100.
2018	Bytt armaturer ute och i trapphusen till ledbelysning.
2019	Asfalterat trottoaren utanför husen och bilplatserna. Utökat bilplatserna med 6 st. Bytt entrédörr till lokalen på 104. Bytt hiss på 98 C.
2020	Lagat gavel samt lagt ny dränering på 100 (fuktskada). Lagat puts som trasat sönder av snö, efter lagning plåtskott putsen längst ner mot sockel. Bytt dräneringspump ute vid 100. Gjort OVK besiktning. Gjort energideklaration. Bytt hiss på 102 A. bytt 3 fläktmotorer i lgh.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Styr och reglerenhet vttenburen värme och tappvarmvatten.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

I budget för 2021 ingår 651 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 959 kr/m² 2021.

Ökad drift/underhållskostnader, försäkring är anledningen till höjningen.

Medlemsinformation

Av föreningens 74 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 1. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 286	4 202	4 145	4 130	4 187
Rörelseresultat i tkr	316	514	627	506	855
Resultat efter finansiella poster i tkr	141	331	452	296	464
Balansomslutning i tkr	14 938	15 155	15 808	16 215	16 537
Soliditet %	35,1	33,6	30,2	26,6	24,3
Årsavgift/kvm* i kr	943	927	908	908	908
Driftskostnad/kvm i kr	615	561	480	571	524
Räntekostnad/kvm i kr	39	42	40	48	89
Bankskuld/kvm i kr	1 969	2 071	2 258	2 417	2 604

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

Under 2020 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2018 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.

	Medlems insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 981	18 721	4 293 439	339 941	331 535
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				331 535	-331 535
Innevarande års avs/dis			450 637	-450 637	
Årets resultat					141 004
Belopp Vid årets slut	116 981	18 721	4 744 076	220 840	141 004

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 293 439
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	651 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-200 363</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 744 076

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	220 840
Årets resultat	<u>141 004</u>
Summa	361 844

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **361 844**

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

RESULTATRÄKNING

 2020-01-01
2020-12-31

 2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 286 221	4 201 950
Summa rörelseintäkter		4 286 221	4 201 950

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 794 946	-2 716 075
Övriga externa kostnader	Not 4	-242 216	-215 300
Underhåll enligt plan	Not 5	-200 363	-78 184
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-130 003	-153 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-602 279	-523 672
Summa rörelsekostnader		-3 969 806	-3 687 043

Rörelseresultat
316 415 514 907
Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		820	9 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 231	-192 614
Summa finansiella poster		-175 411	-183 372

Årets resultat
141 004 331 535

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

Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	14 158 452	14 483 031
	14 158 452	14 483 031

Summa materiella anläggningstillgångar
Summa anläggningstillgångar

	14 158 452	14 483 031
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

	3 753	3 840
--	-------	-------

Avräkningskonto HSB

	422 344	304 423
--	---------	---------

Aktuell skattefordran

Not 9	5 879	5 879
-------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

	68 851	83 151
--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	247 577	243 626
	748 403	640 919

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 11	31 284	31 190
	31 284	31 190

Summa kassa och bank
Summa omsättningstillgångar

	779 687	672 109
--	----------------	----------------

Summa tillgångar

	14 938 139	15 155 140
--	-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser

	116 981	116 981
--	---------	---------

Upplåtelseavgifter

	18 721	18 721
--	--------	--------

Fond för yttre underhåll

	4 744 076	4 293 439
	4 879 778	4 429 141

Summa bundet eget kapital
Fritt eget kapital

Balanserat resultat

	220 840	339 941
--	---------	---------

Årets resultat

	141 004	331 535
	361 843	671 477

Summa fritt eget kapital
Summa eget kapital

Not 12	5 241 622	5 100 618
--------	------------------	------------------

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	0	3 428 759
	0	3 428 759

Summa långfristiga skulder
Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	8 941 259	5 975 000
--------	-----------	-----------

Medlemmarnas inre fond

Not 14	67 806	70 600
--------	--------	--------

Leverantörsskulder

	196 459	62 740
--	---------	--------

Övriga kortfristiga skulder

Not 15	12 115	15 126
--------	--------	--------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16	478 879	502 297
	9 696 518	6 625 763

Summa kortfristiga skulder
Summa skulder

	9 696 518	10 054 522
--	------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	14 938 139	15 155 140
--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,23% 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 BFAR 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

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 5 001 491 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 888 588	3 819 548
	Hysesrabatt lokal	0	-6 050
	Hysesintäkt lokaler	186 036	139 630
	Hysesintäkt garage och bilplatser	95 400	88 500
	Hysesintäkt övrigt	9 000	15 912
	Hysesrabatter	-10 850	0
	Årsavgift el	93 686	128 051
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 281	11 630
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 080	4 729
		4 286 221	4 201 950
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-433 254	-312 410
	El	-262 586	-306 426
	Uppvärmning	-736 458	-733 519
	Vatten	-298 903	-297 732
	Renhållning	-69 169	-66 354
	Bevakningskostnader	-269	0
	TV, bredband, iptelefoni	-195 603	-167 413
	Obligatoriska besiktningar	-21 638	0
	Serviceavtal	-10 688	-100 527
	Hissar serviceavtal & besiktning	-33 210	-22 612
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-586 248	-581 752
	Försäkringar	-45 263	-42 904
	Fastighetsskatt	-50 067	-50 067
	Övriga driftskostnader	-51 590	-34 359
		-2 794 946	-2 716 075
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 900	-9 638
	Förvaltningskostnader	-169 506	-149 029
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 732	-11 603
	Föreningsverksamhet	0	-3 165
	Konsulter	-18 375	-15 665
	Förbrukningsinventarier	-3 003	0
	Medlemsavgifter HSB	-26 200	-26 200
	Arrende, hyra, leasing	-500	0
		-242 216	-215 300
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder(Målning tvättstuga)	-40 300	0
	Underhåll utvändigt (inst dräneringspump, fläktmotorer, puts & plåt fasad)	-160 063	-78 184
		-200 363	-78 184
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-52 400	-46 100
	Löner för anställda	0	-6 000
	Vicevärdarvode	-63 000	-78 750
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-12 603	-19 337
	Utbildning	0	-1 625
		-130 003	-153 812
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-523 400	-513 257
	Markanläggningar	-78 879	-10 414
	Summa avskrivningar	-602 279	-523 672

Not 8	Byggnader och mark			2020-12-31	2019-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				42 289 894	42 041 494	
Årets investering omb hiss Storgatan 102 A				277 700	248 400	
Ingående anskaffningsvärde mark				45 106	45 106	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				1 879 777	0	
Årets investering markanläggning				0	1 879 777	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				44 492 477	44 214 777	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-10 644 177	-10 130 920	
Årets avskrivningar byggnader				-523 400	-513 257	
Ingående avskrivningar markanläggningar				-10 414	0	
Årets avskrivningar markanläggningar				-78 879	-10 414	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-11 256 870	-10 654 591	
Nedskrivning byggnader				-19 077 155	-19 077 155	
Utgående bokfört värde				14 158 452	14 483 031	
Bokförda värden byggnader				12 322 862	12 568 562	
Bokförda värden mark				45 106	45 106	
Bokförda värden markanläggningar				1 790 484	1 869 363	
Fastighetsbeteckning: Sälgen 7 i Sollefteå						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1989	12 200 000	2 309 000	14 509 000	14 509 000
Lokaler			503 000	151 000	654 000	654 000
			12 703 000	2 460 000	15 163 000	15 163 000

Not 9	Aktuell skattefordran	
	Övrig Skattefordran	
		5 879
		5 879

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	Förutbetald försäkring	48 381
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	35 729
	Förutbetald administration	35 089
	Förutbetald fastighetsskötsel	118 630
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 748
		247 577
		243 626

Not 11	Bank	
	SBAB	
		31 284
		31 284
		31 190
		31 190

Not 12	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	116 981	18 721	4 293 439	339 941	331 535
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	331 535	-331 535
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			651 000	-651 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-200 363	200 363	
	Årets Resultat					141 004
	Belopp vid årets utgång	116 981	18 721	4 744 076	220 840	141 004

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,81%	2021-05-30	5 125 000	75 000
SBAB		2,11%	2021-05-28	3 816 259	387 500
				8 941 259	462 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 850 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 628 759

Föreningen har två 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	39 885 000	39 885 000
varav i eget förvar	28 885 000	28 885 000
Summa ställda säkerheter	11 000 000	11 000 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	70 600	75 672
Uttag	-2 794	-5 072
	67 806	70 600

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 575	4 200
Arbetsgivaravgifter	536	1 072
Övriga kortfristiga skulder	10 004	9 854
	12 115	15 126

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	114 844	116 348
Upplupna räntekostnader	14 439	15 408
Upplupen revision	12 900	9 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	16 070
Förutbetalda årsavgifter och hyror	333 011	303 279
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 685	41 692
	478 879	502 297

____/____ 2021

.....
 Bengt-Åke Kallin

.....
 Kent Norman

.....
 Laila Byström

.....
 Sven-Erik Söderin

.....
 Tina Enheim

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
 Urban Rudolfsson
 Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Ådalen i Sollefteå, org.nr. 788800-0531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ådalen i Sollefteå 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 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. Revisorenas 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.

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 Ådalen i Sollefteå 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämman hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenlig tid.

Sollefteå den / 2021

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor