



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Ådalen i Sollefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Ådalen i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sollefteå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sälgen 7	1944-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	398
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4122
54	p-platser	0
3	Förråd	79
Totalt 139 objekt		4599

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 39 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kent Norman	Ordförande
Boris Frånberg	Ledamot
Gun Ringdahl	Ledamot
Margareta Jansson	HSB Ledamot
Bengt-Åke Kallin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Norman, Gun Ringdahl och Boris Frånberg.



Firmatecknare har varit Kent Norman, Bengt-Åke Kallin, Gun Ringdahl och Boris Frånberg två i förening.

Revisorer har varit: Ingela Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Laila Byström och Inger Holmberg Eriksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På Stämman antogs HSBs normalstadgar 2023 version 1. Beslut nr 1. Enhälligt beslut

På extrastämman 2023-06-27 antogs HSBs normalstadgar 2023 version 1. Beslut nr 2, enhälligt beslut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-25, varvid planen uppdaterades

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD el och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 168 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Bytt armaturer ute och i trapphusen till LED-belysning
2019	Asfalterat utanför husen och bilplatser. Utökad bilplatserna med 6 st. Bytt Entrédörren till lokalen på 104. Bytt hiss 98 C .
2020	Lagat gavel samt lagt ny dränering på 100. Lagat puts som trasats sönder av snö och is, lagat och plåtskott putsen längst ner mot sockeln. Bytt dräneringspump ute vid 100. Gjort OVK-besiktning. Gjort energideklaration. Bytt hiss 102 A. Bytt fläktmotorer i 3 lägenheter.
2021	Bytt hiss 98 A och 98 B. Bytt rasskydd på alla hus, lagat takpannor på alla hus
2022	Spolat avloppsstammarna i samtliga hus. Bytt hiss 100 C. Tagit bort en björk 102 A. Fläktmotorer i 2 lägenheter utbytt
2023	Bytt hiss 102 C. Alla lysrörsarmaturer i tvättstugor och torkrum utbytt mot led-armaturer. Fläktmotorer i 2 lägenheter utbytt

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2024 ingår 168 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att INTE höja månadsavgiften för år 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Hissbyte
2025	Hissbyte
2026	Byte låssystem. OVK-besiktning
2027	Byte tvättmaskiner 98
2028	Målning trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	375	242	159	208	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 682	1 797	1 891	1 969	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 877	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	330	322	337	286	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 080	978	958	943	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 029	971	945	944	0
Nettoomsättning, tkr	4 734	4 410	4 289	4 286	4 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 100	476	-102	141	316
Soliditet, %	44	38	36	35	331

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	116 981	0	0	116 981
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 721	0	0	18 721
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 348 705	0	81 000	5 429 705
S:a bundet eget kapital, kr	5 484 407	0	81 000	5 565 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-345 064	476 475	-81 000	50 411
Årets resultat, kr	476 475	-476 475	1 099 982	1 099 982
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	131 411	0	1 018 982	1 150 393
S:a eget kapital, kr	5 615 818	0	1 099 982	6 715 800

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	131 411
Årets resultat, kr	1 099 982
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 150 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 150 393
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 733 985	4 410 447
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 733 985	4 410 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 336 591	-2 710 091
Övriga externa kostnader	Not 4	-257 783	-248 502
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 778	-132 394
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-625 462	-623 135
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 296 615	-3 714 123
RÖRELSERESULTAT		1 437 370	696 325
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 147	743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 536	-220 593
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-337 389	-219 850
ÅRETS RESULTAT		1 099 982	476 475

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	13 281 487	13 208 949
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	276 000
Summa materiella anläggningstillgångar		13 281 487	13 484 949
Summa anläggningstillgångar		13 281 487	13 484 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 407	0
Avräkningskonto HSB		380 691	1 027 878
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	10 339	11 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	147 708	139 165
Summa kortfristiga fordringar		540 145	1 178 898
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	1 422 323	36 569
Summa kassa och bank		1 422 323	36 569
Summa omsättningstillgångar		1 962 468	1 215 466
SUMMA TILLGÅNGAR		15 243 954	14 700 415

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	116 981	116 981	
Upplåtelseavgifter	18 721	18 721	
Fond för yttre underhåll	5 429 705	5 348 705	
Summa bundet eget kapital	5 565 407	5 484 407	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	50 411	-345 064	
Årets resultat	1 099 982	476 475	
Summa fritt eget kapital	1 150 392	131 411	
Summa eget kapital	6 715 800	5 615 818	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 363 134	0
Summa långfristiga skulder		2 363 134	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 371 875	8 160 009
Medlemmarnas inre fond	Not 13	58 806	58 806
Leverantörsskulder		122 608	253 930
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 563	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	20 809	11 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	588 360	600 447
Summa kortfristiga skulder		6 165 021	9 084 597
Summa skulder		8 528 155	9 084 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 243 954	14 700 415	

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 437 370	696 325
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	625 462	623 135
Övriga poster	0	0
	<u>2 062 832</u>	<u>1 319 460</u>
Erhållen ränta	27 147	743
Erlagd ränta	-392 618	-169 540
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 697 362</u>	<u>1 150 663</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 435	120 421
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-103 360	276 782
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 585 567</u>	<u>1 547 865</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-422 000	-276 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-422 000</u>	<u>-276 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-425 000	-425 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-425 000</u>	<u>-425 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	738 567	846 865
Likvida medel vid årets början	1 064 447	217 582
Likvida medel vid årets slut	<u>1 803 014</u>	<u>1 064 447</u>
	738 567	846 865

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 001 945 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 311 696	4 029 592
Årsavgiftsbortfall bostäder	-29 777	0
Hysesintäkt lokaler	129 421	132 817
Hysesintäkt garage och bilplatser	118 950	91 500
Hysesintäkt övrigt	1 100	6 000
Hysesrabatter	0	-18 600
Konsumtionsavgift el	139 902	126 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 350	10 630
Övriga fakturerade kostnader	2 500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	46 843	31 908
	4 733 985	4 410 447
* i årsavgifter ingår Uppvärmning/Vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-96 220	-291 400
El	-268 082	-257 470
Uppvärmning	-952 306	-858 825
Vatten	-296 539	-345 354
Renhållning	-46 305	-62 803
TV, bredband, iptelefoni	-178 997	-203 382
Serviceavtal	-5 764	-3 018
Hissar serviceavtal & besiktning	-62 795	-43 478
Förvaltningskostnader	-299 697	-525 469
Försäkringar	-55 974	-50 934
Fastighetskatt	-66 158	-58 509
Övriga driftskostnader	-7 755	-9 451
	-2 336 591	-2 710 091
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-14 425
Övriga förvaltningskostnader	-186 483	-184 717
Kostnader överlåtelse och panter	-12 629	-11 073
Föreningsverksamhet	-4 179	0
Kontorsutrustning och -material	-853	-6 230
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 059	0
Konsulter	0	-1 856
Förbrukningsinventarier	-10 777	0
Medlemsavgifter HSB	-30 200	-30 200
Kundförluster m m	-103	0
	-257 783	-248 502
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-41 500	-51 900
Löner för anställda	0	-2 100
Vicevärdarvode	-25 250	-63 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-8 028	-13 394
	-76 778	-132 394
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-546 583	-544 257
Markanläggningar	-78 879	-78 879
	-625 462	-623 135

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 857 594	42 857 594			
Årets investering byggnader	698 000	0			
Utrangering av äldre hissar	-971 050	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	45 106	45 106			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 879 777	1 879 777			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 509 428	44 782 477			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-12 249 324	-11 705 067			
Utrangering av äldre hissar	971 050	0			
Årets avskrivningar byggnader	-546 583	-544 257			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-247 050	-168 171			
Årets avskrivningar markanläggningar	-78 879	-78 879			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 150 786	-12 496 374			
Nedskrivning byggnader	-19 077 155	-19 077 155			
Utgående redovisat värde	13 281 487	13 208 949			
Redovisade värden byggnader	11 682 533	11 531 115			
Redovisade värden mark	45 106	45 106			
Redovisade värden markanläggningar	1 553 849	1 632 727			
Fastighetsbeteckning: Sälgen 7 Sollefteå					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1989	14 400 000	2 823 000	17 223 000	17 223 000
Lokaler	1989	508 000	176 000	684 000	684 000
		14 908 000	2 999 000	17 907 000	17 907 000
Ställda säkerheter			2023-12-31	2022-12-31	
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 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar			276 000	0	
Årets Investering			422 000	276 000	
Omklassificering till Byggnader och mark			-698 000	0	
Utgående värde pågående nyanläggningar			0	276 000	

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	8 683	3 434			
Övriga kortfristiga fordringar	1 656	8 420			
	10 339	11 854			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	64 558	55 974			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 373	33 759			
Förutbetalad administration	47 692	49 433			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 086	0			
	147 708	139 165			
Not 11 BANK					
SBAB	1 422 323	36 569			
	1 422 323	36 569			
Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SBAB		5,24%	2024-10-11	4 984 375	37 500
SBAB		5,02%	2025-01-14	2 750 634	387 500
				7 735 009	425 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 363 134
Nästa års amortering av långfristig skuld					387 500
Lån som ska konverteras inom ett år					4 984 375
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 371 875
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 700 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 610 009
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	58 806				58 806
	58 806				58 806

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	2 563	0
	2 563	0
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	1 575
Arbetsgivaravgifter	0	536
Övriga kortfristiga skulder	20 809	9 294
	20 809	11 405
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	166 989	145 330
Upplupna räntekostnader	34 933	63 015
Upplupen revision	13 625	13 125
Upplupen fastighetsförvaltning	10 710	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	362 103	378 977
	588 360	600 447

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt-Åke Kallin

.....
Boris Frånberg

.....
Gun Ringdahl

.....
Kent Norman

.....
Margareta Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingela Karlsson
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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Ådalen i Sollefteå för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Ådalen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT NORMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:56:25



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:23:27



BENGT-ÅKE KALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:16:50



BORIS FRÅNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 23:42:00



GUN RINGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:31:40



INGELA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:48:32



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:30:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Ådalen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGELA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:50:54



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:30:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.