



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	398
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 122
3	förråd	79
54	p-platser	0
Totalt 139 objekt		4 599

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kent Norman	Ledamot
Bengt-Åke Kallin	Ordförande
Boris Frånberg	Ledamot
Inger Holmberg Eriksson	Ledamot
Margareta Jansson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt-Åke Kallin och Inger Holmberg Eriksson
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Bengt-Åke Kallin , Kent Norman, Inger Holmberg Eriksson och Boris Frånberg två i förening.

Revisorer har varit: Måns Stenberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karola Jonsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-06-03.

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: 209 000 kr och följer fastställd underhållsplan.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024--06-03

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Bytt armaturer ute och i trapphusen till LED-belysning
2019	Asfalterat utanför husen och bilplatser. Utökat 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
2024	Ny cirkulationspump Storgatan 100 monterad. Säkringar motorvärmastolpar utbytt till 10 A. Snörasskydd på ingångssidorna förstärkt. Fläktmotorer i 2 lägenheter utbytt.

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2025 ingår 209 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 3% för år 2025.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Hissbyte
2026	Byte låssystem. OVK-besiktning
2027	Byte tvättmaskiner 98
2028	Målning trapphus
2029	Byte cirkulationspumpar och värmeväxlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	270	375	242	159	208
Skuldsättning, kr/kvm	1 589	1 682	1 797	1 891	1 969
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 773	1 877	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	387	330	322	337	286
Årsavgifter, kr/kvm	1 080	1 080	978	958	943
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	1 029	971	945	944
Nettoomsättning, tkr	4 743	4 734	4 410	4 289	4 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	588	1 100	476	-102	141
Soliditet, %	47	44	38	36	35

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.

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 stämmans 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	5 429 705	0	168 000	5 597 705
S:a bundet eget kapital, kr	5 565 407	0	168 000	5 733 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	50 411	1 099 982	-168 000	982 392
Årets resultat, kr	1 099 982	-1 099 982	588 434	588 434
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 150 393	0	420 434	1 570 826
S:a eget kapital, kr	6 715 800	0	588 434	7 304 233

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 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	1 150 392
Årets resultat, kr	588 434
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 570 826

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 570 826

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 742 627	4 733 985
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 742 627	4 733 985
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 792 319	-2 336 591
Övriga externa kostnader	Not 4	-293 581	-257 783
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-66 704	-76 778
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-651 055	-625 462
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 803 659	-3 296 615
RÖRELSERESULTAT		938 968	1 437 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 782	27 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 316	-364 536
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-350 534	-337 389
ÅRETS RESULTAT		588 434	1 099 982

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	12 630 432	13 281 487
Summa materiella anläggningstillgångar		12 630 432	13 281 487
Summa anläggningstillgångar		12 630 432	13 281 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		813	1 407
Avräkningskonto HSB		435 078	380 691
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	8 911	10 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	160 270	147 708
Summa kortfristiga fordringar		605 072	540 145
Kassa och bank			
Bank	Not 10	2 328 876	1 422 323
Summa kassa och bank		2 328 876	1 422 323
Summa omsättningstillgångar		2 933 948	1 962 468
SUMMA TILLGÅNGAR		15 564 379	15 243 954



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
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	5 597 705	5 429 705
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 733 407	5 565 407
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	982 392	50 411
Årets resultat	588 434	1 099 982
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 570 827	1 150 392
Summa eget kapital	7 304 234	6 715 800
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 363 134
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		7 310 009
Medlemmarnas inre fond	Not 12	58 806
Leverantörsskulder		248 727
Aktuell skatteskuld	Not 13	2 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	7 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	632 925
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 260 146
Summa skulder	8 260 146	8 528 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 564 379	15 243 954

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	938 968	1 437 370
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	651 055	625 462
Övriga poster	0	0
	1 590 024	2 062 832
Erhållen ränta	55 782	27 147
Erlagd ränta	-410 999	-392 618
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 234 806	1 697 362
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 540	-8 435
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-225 826	284 140
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	998 440	1 973 066
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter fg år Hissar	0	-422 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-422 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-37 500	-812 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-37 500	-812 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	960 940	738 566
Likvida medel vid årets början	1 803 013	1 064 447
Likvida medel vid årets slut	2 763 954	1 803 013
	960 940	738 566

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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 311 696	4 311 696
Årsavgiftsbortfall bostäder	-132	-29 777
Årsavgift el	141 594	139 902
Hysesintäkt lokaler	152 768	129 421
Hysesintäkt garage och bilplatser	118 190	118 950
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 100
Hysesrabatter	-8 000	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 434	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 897	13 350
Övriga fakturerade kostnader	0	2 500
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 980	46 843
	4 742 627	4 733 985

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv & Bredband

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-282 519	-96 220
El	-327 859	-268 082
Uppvärmning	-1 107 854	-952 306
Vatten	-342 365	-296 539
Renhållning	-55 985	-46 305
TV, bredband, iptelefoni	-182 073	-178 997
Serviceavtal	-2 735	-5 764
Hissar serviceavtal & besiktning	-52 900	-62 795
Förvaltningskostnader	-306 906	-299 697
Försäkringar	-64 558	-55 974
Fastighetsskatt	-53 908	-66 158
Övriga driftskostnader	-12 657	-7 755
	-2 792 319	-2 336 591

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 350	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-186 283	-186 483
Kostnader överlåtelse och panter	-14 038	-12 629
Föreningsverksamhet	-23 971	-4 179
Kontorsutrustning och -material	-350	-853
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 734	-1 059
Förbrukningsinventarier	-13 955	-10 777
Medlemsavgifter HSB	-29 900	-30 200
Kundförluster m m	0	-103
	-293 581	-257 783

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 500	-41 500
Vicevärdsarvode	-20 000	-25 250
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-8 204	-8 028
	-66 704	-76 778

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-572 177	-546 583
Markanläggningar	-78 879	-78 879
	-651 055	-625 462

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 584 545	42 857 594
Årets investering byggnader	0	698 000
Fg utrantering av äldre hissar	0	-971 050
Ingående anskaffningsvärde mark	45 106	45 106
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 879 777	1 879 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 509 428	44 509 427

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 824 858	-12 249 324
Utrantering av äldre hissar	0	971 050
Årets avskrivningar byggnader	-572 177	-546 583
Ingående avskrivningar markanläggningar	-325 928	-247 050
Årets avskrivningar markanläggningar	-78 879	-78 879
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 801 841	-12 150 786

Nedskrivning byggnader	-19 077 155	-19 077 155
------------------------	-------------	-------------

Utgående redovisat värde**12 630 432 13 281 487**

Redovisade värden byggnader	11 110 355	12 653 582
Redovisade värden mark	45 106	45 106
Redovisade värden markanläggningar	1 474 970	1 553 849

Fastighetsbeteckning: Sälngen 7 i 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

	2024-12-31	2023-12-31
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

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	8 911	8 683
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 656
	8 911	10 339

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	72 240	64 558
Förutbetald kabel-TV och bredband	30 340	30 373
Förutbetald administration	52 604	47 692
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 086	5 086
	160 270	147 708

Not 10 BANK

SBAB Bankkonto	2 328 876	1 422 323
	2 328 876	1 422 323

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Nästa års amortering
SBAB	37 500
SBAB	387 500
	425 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **7 310 009**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 310 009**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **1 700 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **5 185 009**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	58 806	58 806
	58 806	58 806
Not 13 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	2 200	2 563
	2 200	2 563
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	1 288	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	6 191	20 809
	7 479	20 809
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	178 424	166 989
Upplupna räntekostnader	30 250	34 933
Upplupen revision	13 600	13 625
Upplupen fastighetsförvaltning	15 733	10 710
Förutbetalda årsavgifter och hyror	394 919	362 103
	632 926	588 360

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt-Åke Kallin

.....
Boris Frånberg

.....
Inger Holmberg Eriksson

.....
Kent Norman

.....
Margareta Jansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Måns stenbergh

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 2024.

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 2024 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. 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 2024 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Måns Stenberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Ådalen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT-ÅKE KALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 08:50:35



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:16:19



KENT NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:18:50



BORIS FRÅNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 17:53:02



INGER HOLMBERG ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:13:37



MÅNS STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:56:24



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:02:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Ådalen i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅNS STENBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:04:23



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:02:14



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.