



Årsredovisning 2025

HSB brf Ålen i Örnsköldsvik

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Ålen i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSVIK org.nr. 716413-9359 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ålen 2		1978 och 1979
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 552
56	garageplatser	825
46	p-platser	0
Totalt 194 objekt		8 377

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 48 st 3 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt-Evert Forsberg	Ordförande
Anders Fransson	Ledamot utsedd av HSB
Peter Johansson	Ledamot
Anne-Christine Eriksson	Ledamot
Eva-Marie Back	Ledamot
Eva Eriksson	Ledamot
Jonas Nordin	Ledamot
Bodil Serlander	Ledamot
Anders Nydahl	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Johansson, Bodil Serlander, Eva Eriksson och Jonas Nordin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt-Evert Forsberg, Anne-Christine Eriksson, Eva-Marie Back och Anders Nydahl.

Revisorer har varit: Tord Sandin med Ann-Charlotte Bygdén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elvy Söderström (sammankallande), Lars Olof Byström samt Annika Vestin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 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 2025-05-15, varvid planen uppdaterades.

Trivselgruppen har anordnat en hel del aktiviteter. I mars månad bjöds det i samlingslokalen på goda smulor och kaffe. I augusti var det en trevlig dag med tipsrunda i vårt område med kaffe och dopp. En konstgrupp har startats och haft en hel del träffar under hösten. Lottakåren informerade i november månad om krisberedskap och doktor 24 berättade om viktiga vaccinationer. Föreningen har också bjudit hit polisen för information om grannsamverkan. Julslingor tändes i flaggstängerna i slutet av november samtidigt som det också dekorerats med slingor lite varstans på området, och det bjöds på glögg pepparkakor och fika i samlingslokalen. Det har byggts en altan med handicapramp vid nödutgång i samlingslokalen. I matkällaren/skyddsrummet har väggar och tak spacklats och målats. Styrelsen vill rikta ett stort tack

till alla grupper i föreningen för trivsel, arbetsprojekt, hemsida och utemiljö samt alla medlemmar som visat stort engagemang och hjälpt till med olika göromål.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Installation av laddplatser för elbilar Sotning av IM-kanaler. Plantering av träd och buskar. Bygge av uteplatser. Inköp av gungställning vid lekplatsen. Anläggning av nya p-platser. Asfaltering Byte av dåliga förrådsdörrar. Kontroll av tak alla hus. Inköp av nya torktumlare KV 1 och KV 2.
2021	Byte av rote. Kontroll av tak hus 1, 2, 3, 4, 7, 8. Linjemålning av parkeringar. Borttagning av lekpark vid KV 1. Borttagning av lekplats vid hus 7. Bygge av grillaltan och bouleanor vid KV 1. Bygge av trallaltan vid hus 7 - 8. Plantering av träd och buskar. Slamsugning av dagbrunnar. Anläggning av 3 nya parkeringar.
2023	Utbyte av dåliga förrådsdörrar Byte av ytterdörrar Målning betongtak Byte av rote Kontroll av tak Borttagning av träd samt fräsning av stubbar Nya namnskyltar på brevlådor Borttagning kantstenar och asfaltering Byte av elkablar, blandare och motorvärmare Nya bänkar vid grillplats, hus 5
2024	Bygge av utealtan vid hus 5 Bygge av utealtan vid hus 8 Plantering av träd och buskar på området Byte av panel och förrådsdörrar på vissa cykelbodas
2025	Bygge av altan och handicapramp vid nödutgång kvartershus 2. Inköp av tvättmaskin i kvartershus 2 Inköp av nya torkskåp i kvartershus 1 och 2 samt inköp av akutmaskin i kvartershus 1. Förrådsdörrar och panel har bytts på en del cykelbodas. Byte av rote.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026- 2030	Byte av rote Kontroll av tak alla hus. Byte av förrådsdörrar och panel vid en del cykelbodas. Byte av hängrännor. Byte av dåliga förrådsdörrar. Nya investeringar på lekplatsen Förberedelser för fastighetsnära återvinning Byte av tvättmaskiner Besiktning av stammar samt vidare beslut för åtgärd tas efter det. Asfaltering.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	219	198	201	223	195
Skuldsättning, kr/kvm	2 627	2 716	2 794	3 186	3 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 914	3 013	3 099	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	267	253	226	223	224
Årsavgifter, kr/kvm	886	874	797	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	850	836	758	801	803
Nettoomsättning, tkr	7 116	7 001	6 350	6 043	6 062
Resultat efter finansiella poster, tkr	291	587	519	523	453
Soliditet, %	29	27	26	24	22

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	1 133 900	0	0	1 133 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 445 161	0	-27 944	5 417 217
S:a bundet eget kapital, kr	6 579 061	0	-27 944	6 551 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 891 184	587 252	27 944	2 506 379
Årets resultat, kr	587 252	-587 252	291 366	291 366
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 478 436	0	319 310	2 797 745
S:a eget kapital, kr	9 057 497	0	291 366	9 348 862

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 534 000 kr samt ianspråktagande skett med 561 944 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	2 478 435
Årets resultat, kr	291 366
Reservation till underhållsfond, kr	-534 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	561 944
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 797 745

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 797 745
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 116 323	6 996 254
Övriga rörelseintäkter		1 420	4 525
Summa Rörelseintäkter		7 117 743	7 000 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 921 400	-4 383 499
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 309	-184 598
Personalkostnader	Not 5	-285 958	-260 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-983 481	-983 481
Summa Rörelsekostnader		-6 307 148	-5 811 784
Rörelseresultat		810 595	1 188 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 175	85 540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 404	-687 284
Summa Finansiella poster		-519 229	-601 744
Resultat efter finansiella poster		291 366	587 252
Resultat före skatt		291 366	587 252
Årets resultat		291 366	587 252

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	26 942 025	27 925 506
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 942 025	27 925 506
Summa Anläggningstillgångar		26 942 025	27 925 506

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 513	5 058
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	2 335 431	1 926 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294 061	326 323
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 631 006	2 257 891

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 8	3 181 124	3 089 533
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 181 124	3 089 533

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	36 878	26
<i>Summa Kassa och bank</i>		36 878	26

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

		5 849 008	5 347 449
		32 791 033	33 272 955

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 133 900	1 133 900
Fond för yttre underhåll	5 417 217	5 445 161
Summa Bundet eget kapital	6 551 117	6 579 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 506 379	1 891 184
Årets resultat	291 366	587 252
Summa Fritt eget kapital	2 797 745	2 478 435

Summa Eget kapital

9 348 862 9 057 496

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	16 923 120	4 566 524
Summa Långfristiga skulder		16 923 120	4 566 524

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 086 524	18 185 870
Leverantörsskulder		497 055	362 470
Skatteskulder		21 985	13 236
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	19 038	7 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	894 449	1 079 868
Summa Kortfristiga skulder		6 519 051	19 648 935

Summa Skulder

23 442 171 24 215 459

Summa Eget kapital och skulder

32 791 033 33 272 955

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	810 595	1 188 995
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	983 481	983 481
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	983 481	983 481
Erhållen ränta	112 112	44 746
Erlagd ränta	-640 263	-665 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 265 925	1 552 083
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 315	-7 152
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	15 321	76 958
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	20 636	69 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 286 560	1 621 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-742 750	-655 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-742 750	-655 000
Årets kassaflöde	543 810	966 888
Likvida medel vid årets början	4 975 470	4 008 583
Likvida medel vid årets slut	5 519 281	4 975 470

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	20414 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 336 780	6 274 188
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	355 641	326 727
	Hyror garage och parkeringsplatser	354 000	354 000
	Hyror förbrukningsbaserad	29 717	13 712
	Hyror övrigt	12 600	4 600
	Övriga primära intäkter	33 525	30 637
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 122 263	7 003 864
	Hyresbortfall	-5 940	-7 610
	<i>Summa</i>	-5 940	-7 610
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 116 323	6 996 254

I årsavgiften ingår värme, tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-693 495	-695 739
	Snö och halk-bekämpning	-122 347	-178 759
	Reparationer	-654 270	-542 442
	Planerat underhåll	-561 944	-90 686
	Försäkringsskador	-13 927	-150 312
	El	-649 415	-644 353
	Uppvärmning	-948 658	-877 780
	Vatten	-637 384	-593 542
	Sophämtning	-141 542	-112 071
	Fastighetsförsäkring	-156 121	-152 294
	Kabel-TV och bredband	-153 839	-154 624
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 198	-168 160
	Övriga driftkostnader	-8 258	-22 736
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 921 400	-4 383 499

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 563	-54 319
	Administrationskostnader	-32 983	-40 423
	Extern revision	-15 500	-14 250
	Konsultkostnader	0	-8 856
	Medlemsavgifter	-35 600	-36 100
	Föreningsverksamhet	-12 631	-20 965
	Övriga förvaltningskostnader	-7 032	-9 684
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-116 309	-184 598
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-122 100
	Revisionsarvode	-4 000	-3 500
	Övriga arvoden	-117 172	-97 672
	Löner och övriga ersättningar	-2 425	-3 273
	Sociala avgifter	-35 325	-33 661
	Övriga personalkostnader	-12 436	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-285 958	-260 206

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 808 467	40 808 467
	Ingående anskaffningsvärde mark	715 283	715 283
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 117	463 117
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	41 986 867	41 986 867
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 061 361	-13 077 880
	Årets avskrivningar	-983 481	-983 481
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 044 842	-14 061 361
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 942 025	27 925 506
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	972 000	732 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 187 000	1 088 000
	<i>Summa</i>	83 959 000	74 620 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 852 000	27 852 000
	Varav i eget förvar	-2 015 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 837 000	27 852 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 301 278	1 885 912
	Övriga fordringar	34 153	40 598
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 335 431	1 926 510
Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	1 000 000
	Placeringar SEB	3 181 124	0
	Placeringar Nordea	0	2 089 533
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 181 124	3 089 533

Not 9 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Nordea		0	26
SEB		36 878	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		36 878	26

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	2,93%	2030-10-28	2 875 820	80 000
SE-Banken Bolån	2,60%	2027-05-28	3 967 500	110 000
SE-Banken Bolån	2,96%	2027-03-28	5 139 800	150 000
SE-Banken Bolån	2,81%	2028-02-28	5 460 000	180 000
Nordea	2,70%	2026-11-18	4 566 524	170 000
			22 009 644	690 000

Långfristig del	16 923 120
Nästa års amortering av långfristig skuld	520 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 566 524
Kortfristig del	5 086 524
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	690 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 760 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt		1 711	1 711
Övriga kortfristiga skulder		17 327	5 781
<i>Summa Övriga skulder</i>		19 038	7 492

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	558 513	592 239
Upplupna räntekostnader	16 780	62 639
Övriga upplupna kostnader	319 156	424 990
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	894 449	1 079 868

Not 13 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-03-02.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ålen i Örnsköldsvik, org.nr. 716413-9359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ålen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Ålen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tord Sandin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Ålen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt-Evert Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:38:29



Anders Nydahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:40:19



Anne-Christine Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:42:35



Jonas Nordin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:44:07



Bodil Serlander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:46:11



Peter Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:48:59



Anders Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:50:23



Eva-Marie Back

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:51:56



Eva Birgitta Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:53:03



Tord Sandin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:55:46



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:39:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Ålen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tord Sandin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:54:15



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:37:37



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 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.