

BRF ALEN

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALEN

789200-0857

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Alen, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-20.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-09.

Anders Sandström	Ordförande
------------------	------------

Anncharlotte Bylén	Ledamot
--------------------	---------

Eva Edin	Ledamot
----------	---------

Gudrun Wikberg	Ledamot
----------------	---------

Tomas Häggström	Suppleant
-----------------	-----------

Under året har 7 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 revision AB	Ordinarie extern
------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2025-04-09.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alen 8	1961	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1964 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 1964.

Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 96-106.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 484 kvadratmeter, varav 2 376 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 108 kvadratmeter lokalyta.

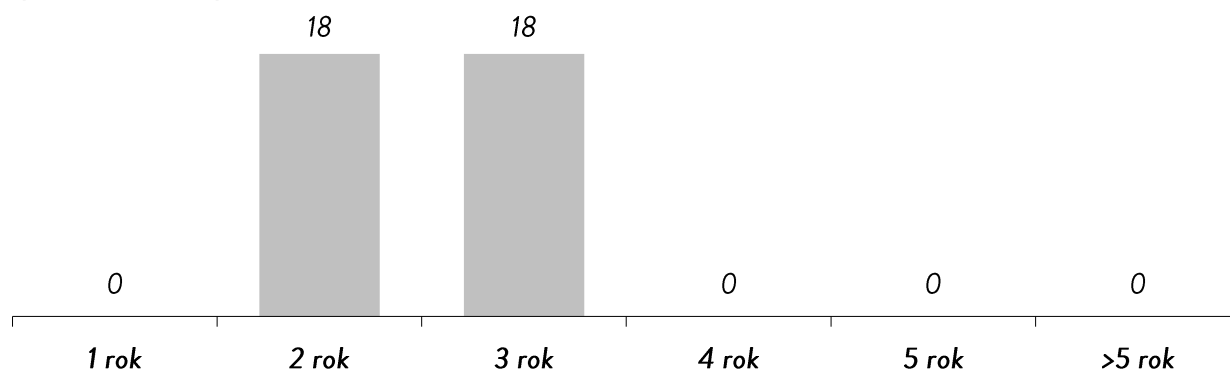
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet

Löptid

Hobbyrum

Tillsvidare

Bastu

Föreningens

Gemensamhetslokal

Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2044.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Byte garageportar	2024	
Entré- och dörrautomatik	2023	
Grundförstärkning	2023	
Entrépartier	2023	Säkerhetsdörrar
Belysning	2022	Trapphus och källargångar
Byte av armaturer	2021	Trapphus och gemensamma utrymmen
OVK-besiktning	2021	
Torkavfuktare	2018	
Tvättmaskin	2017	
Tvättmaskin	2016	
Torktumlare	2016	
Fjärrvärmecentral	2015	Fjärrstyrd bevakning och kontroll
Torkskåp	2014	
Ventilation lägenheter	2014	Tilluftsdon
Dränering	2014	Fridhemsgatan 96-100
Moloklar	2014	Sopstationer under mark
Inglasning balkonger	2012-2013	
Montering fläkt i däcksförråd	2011	
Renovering tvättstuga	2009	
Byte ytterdörrar i källare	2008	
Omläggning av tak	2008	
Byte stamventiler	2004	
Byte av cirkulationspump	2004	
Målning av källargolv	2004	
Fönsterbyte	2003	
Bastu	2002	
Dränering	2002	
Byte av radiatorventiler	1999	
Värmepump	1998	
Rörstambyte	1997	Stambyte och renovering av badrum
Skyddsrum	1993	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Bredband	Arkaden

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st, under året har 5 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 42 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	601	579	551	525	525
Årsavgifts andel i % av total intäkt	72,1	72,9	67,1	71,9	70,1
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 650	1 724	1 542	1 537	1 673
Lån/kvm totalyta	1 579	1 649	1 475	1 537	1 600
Räntekänslighet (%)	2,7	3,0	2,8	3,0	3,2
Genomsnittsränta (%)	2,9	1,6	1,1	1,1	1,1
Sparande/kvm totalyta	29	68	116	112	127
Energikostnad/kvm totalyta	269	236	211	180	190
Nettoomsättning	1 978	1 887	1 953	1 768	1 779
Resultat efter finansiella poster	-349	-375	56	-37	-170
Soliditet (%)	19,8	23,9	30,3	29,6	29,2
Kassalikviditet (%)	129,6	75,3	235,0	135,2	223,8

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2025-04-01.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll och har beslutat att höja avgifterna från och med 2026-04-01 med 8%.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	237 095	867 971	708 970	-374 972	1 439 064
Disposition av föregående års resultat:			-374 972	374 972	0
Avsättning yttre fond		54 114	-54 114		0
Uttag yttre fond		-216 531	216 531		0
Årets resultat				-348 898	-348 898
Belopp vid årets utgång	237 095	705 554	496 415	-348 898	1 090 166

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	496 415
årets förlust	-348 898
	147 517
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	66 909
ianspråktagande av yttre underhåll	-108 664
i ny räkning överföres	189 272
	147 517

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

Rörelsens intäkter		2025	2024
Nettoomsättning	2	1 978 341	1 887 192
		1 978 341	1 887 192
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 626 118	-1 600 028
Övriga externa kostnader		-214 797	-212 840
Personalkostnader	4	-57 440	-58 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 330	-328 006
		-2 210 685	-2 199 333
Rörelseresultat		-232 344	-312 141
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		675	3 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 228	-65 895
		-116 553	-62 830
Resultat efter finansiella poster		-348 898	-374 971
Resultat före skatt		-348 898	-374 971
Årets resultat		-348 898	-374 972

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	5	20 000	20 000
		20 000	20 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 616 989	4 929 319
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
		4 616 989	4 929 319
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 639 789	4 952 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 074	42 074
Övriga fordringar		3 996	8 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 586	136 930
		187 656	187 823
<i>Kassa och bank</i>		668 249	892 266
Summa omsättningstillgångar		855 905	1 080 089
SUMMA TILLGÅNGAR		5 495 694	6 032 208

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	237 095	237 095
Fond för yttre underhåll	705 554	867 971
	942 649	1 105 066
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	496 415	708 970
Årets resultat	-348 898	-374 972
	147 517	333 998
Summa eget kapital	1 090 166	1 439 064
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut 9, 10	3 745 156	3 158 712
Summa långfristiga skulder	3 745 156	3 158 712
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	175 988	938 420
Leverantörsskulder	192 524	240 672
Aktuella skatteskulder	8 335	3 062
Övriga skulder	24 543	25 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 982	226 718
Summa kortfristiga skulder	660 342	1 434 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 495 694	6 032 208

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-232 345	-312 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	312 330	328 006
Erhållen ränta	675	3 065
Erlagd ränta	-115 150	-63 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-34 490	-44 291
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	93 844
Förändring av kortfristiga fordringar	167	-7 209
Förändring av leverantörsskulder	-48 148	-5 544
Förändring av kortfristiga skulder	34 441	-10 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48 030	26 127
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	600 000
Amortering av lån	-175 988	-165 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 988	434 012
Årets kassaflöde	-224 018	460 139
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	892 266	432 128
Likvida medel vid årets slut	668 248	892 267

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-30 år. Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 426 864	1 375 290
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror garage	14 960	11 508
Hyror parkeringsplatser	62 800	35 770
Debiterade elavgifter	84 783	85 684
Debiterade bredbandsavgifter	51 840	51 840
Debiterade kabel-tvavgifter	34 776	28 944
Balkongtillägg	280 800	280 800
Övriga fakturerade avgifter	14 318	10 155
	1 978 341	1 887 191

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	218 169	181 063
Löpande underhåll	136 648	230 248
Planerat underhåll	108 664	216 531
Elavgifter	141 714	163 273
Fjärrvärme	281 104	269 497
Vattenavgifter	246 345	154 245
Sophantering	134 589	112 454
Snöröjning/Sandning	151 543	73 969
Kabel-TV	36 692	36 512
Bredband	54 690	51 840
Förbrukningsmateriel	7 342	12 654
Fastighetsförsäkring	43 975	41 893
Fastighetsskatt/kommunal avgift	64 644	55 850
	1 626 118	1 600 029

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	47 000	47 000
Sociala kostnader	10 440	11 459
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	57 440	58 459

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

Egna lägenheter/lokaler

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående redovisat värde	20 000	20 000

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 853 947	13 853 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 853 947	13 853 947
Ingående avskrivningar	-8 924 629	-8 596 623
Årets avskrivningar	-312 330	-328 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 236 959	-8 924 629
Utgående redovisat värde	4 616 988	4 929 318
Taxeringsvärden byggnader	17 302 000	13 905 000
Taxeringsvärden mark	5 001 000	4 133 000
	22 303 000	18 038 000
Bokfört värde byggnader	4 552 988	4 865 318
Bokfört värde mark	64 000	64 000
	4 616 988	4 929 318

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 257	148 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 257	148 257
Ingående avskrivningar	-148 257	-148 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 257	-148 257
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats Bostadsrätterna Sverige

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	4,06	2028-06-01	428 556	444 556
Stadshypotek AB	3,17	2030-04-30	712 432	722 432
Stadshypotek AB	2,68	2027-12-01	2 210 156	2 340 144
Stadshypotek AB	3,44	2029-06-30	570 000	590 000
			3 921 144	4 097 132
Kortfristig del av långfristig skuld			175 988	938 420
-varav amortering			175 988	175 988

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 3 041 204 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 785 300	5 785 300
	5 785 300	5 785 300

Årsredovisningen beslutades 2026- - .

Sundsvall den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anders Sandström
Ordförande

Eva Edin
Ledamot

Anncharlotte Bylén
Ledamot

Gudrun Wikberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

ANDERS SANDSTRÖM**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Alen**

72328d0d-48c4-4fca-aec0-84d289361f66 - 2026-03-24 15:04:11 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 656ce32e-139a-4098-a6a7-0fa10e60899f - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EVA EDIN

4a37e21c-6d61-41f6-993b-9d76c2af6230 - 2026-03-24 15:10:52 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 16905d27-c8b8-4800-a805-e736288cdec7 - SE

ANNCHARLOTTE MARGARETA BYLÉN**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Alen**

519782ff-f86-4f8d-853b-3a5f1870c705 - 2026-03-29 20:52:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1e99cb59-3b9f-4e7c-90a6-e38c60590f7e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GUDRUN VIKBERG

67a25250-2b0b-449a-99e9-54cbbd722994 - 2026-03-30 08:15:12 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 64594306-06bc-4f65-a961-cc5a0889246f - SE

TED SUNDBERG**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

43a8c4aa-cf46-431f-aa91-4f03eb56eeba - 2026-03-30 12:15:32 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a7f4c8cb-b2be-498d-a23e-02291c6a87a3 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

förmåteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

fåhedsberovende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alen

Org.nr. 789200-0857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alen för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Checksumma: 59c6672dab355cb99bec9631a82ae921b38637e5e8d173923e0137a1ff2eabee
Skickad: 2026-03-30 kl 11:09

Signaturer



Digitalt signerad av: TED SUNDBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-30 kl 11:09

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se