



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Ålen i Örnköldsvik med säte i ÖRNKÖLD SVIK org.nr. 716413-9359 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2019-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7552
56	garageplatser	825
46	p-platser	0
Totalt 194 objekt		8377

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
Harry Nilsson	Ledamot
Peter Johansson	Ledamot
Anne-Christine Eriksson	Ledamot
Eva-Marie Back	Ledamot
Eva Eriksson	Ledamot
Bodil Serlander	Ledamot
Anders Nydahl	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Bo Thungren med Eva-Britt Persson som supleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Elvy Söderström (sammanställande), Annika Vestin och Lars-Olov Byström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Beslut 1 (av 2) om nya Normalstadgar 2023 med anledning av lagändringar togs på stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 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 2023-05-16, varvid planen uppdaterades.

Under året har föreningen investerat i nya ytterdörrar samt målat betongtaken ovanför. En del förrådsdörrar har bytts och några stora träd har fallits. Kantstenar har tagits bort och ersatts med asfalt. Medlemmarna har fått nya namnskyltar på brevlådorna. Några medlemmar har fått nya koloniplatser. Trivselgruppen har anordnat en hel del träffar. I februari månad bjöds det på goda semlor och kaffe, hockeykvällar har det varit med varmkorv, fika och kaffe i periodpauserna. I samband med att HSB fyllde 100 år firade föreningen med att trivselgruppen bjöd in till en trevlig sommardag med grillning av hamburgare, tipspromenad och kaffe med tårta. I slutet av november träffades medlemmarna i samlingslokalen för att fira advent som snart närmade sig. Alla blev bjuden på skinksmörgås och kaffe varefter det bjöds på glögg, pepparkaka och ljusständning i flaggstänger, julgranar, buskar och träd. Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla grupper i föreningen för trivsel, arbetsprojekt, hemsida och utemiljö samt alla som hjälpt till med olika göromål.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av laddplatser för elbilar Sotning av IM-kanaler. Plantering av träd och buskar. Bygga 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. Bygga av grillaltan och bouleanor vid KV 1. Bygga av trallaltan vid hus 7 - 8. Plantering av träd och buskar. Slamsugning av dagbrunnar. Anläggning av 3 nya parkeringar.
2020	Byte av fönster och balkongdörrar. Kontroll av tak hus 1, 2, 3, 4, 7, 8. Uppsättning av nya postlådor på cykelbodar. Uppsättning av nya stolpar och trafikskyltar på gästparkeringar och infarter. Borttagning av jordfasta bänkar som ersatts med portabla möbler. Förbättrade gräsytor vid hus 2, 3, 4, 6, 8. Målning av fjärrvärmehuset. Målning av lekstugan. Övriga ytor har setts över för plantering av träd och buskar. Inköp av redskapsbod vid kolonilotter. Säkerhetsförbättringar vid stora lekplatsen.
2019	Bygga av staket vid hus 6. Bygga av trallaltan vid KV 1 - KV 2. Bygga av trallgolv vid torkvindor KV 2. lordiningsställande och inredning av uthyrningsrum KV 2. Byte av rote. Byte av gavelfönster nordväst. Kontroll av tak hus 1, 2, 3, 4, 7, 8. Rengöring av ventilation hus 1 - 7. Projektering av fönsterbyten. Renovering av toalett KV 2.
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

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

Årtal	Ändamål
2024 - 2028	Byte av rote Kontroll av tak alla hus. Byte av hängrännor. Byte av dåliga förrådsdörrar. Bygga av uteplats vid hus 5 Ombyggnad av lekplats Besiktning av stammar samt vidare beslut för åtgärd tas efter det.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 10 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	201	223	195	275	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 794	3 186	3 277	3 359	2 833
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 099	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	226	223	224	210	0
Årsavgifter, kr/kvm	797	719	719	719	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	758	801	803	798	0
Nettoomsättning, tkr	6 350	6 043	6 062	6 025	5 890
Resultat efter finansiella poster, tkr	519	523	453	1 177	415
Soliditet, %	26	24	22	20	20

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	4 148 457	0	585 389	4 733 847
S:a bundet eget kapital, kr	5 282 357	0	585 389	5 867 747
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 145 382	523 086	-585 389	2 083 079
Årets resultat, kr	523 086	-523 086	519 419	519 419
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 668 468	0	-65 970	2 602 498
S:a eget kapital, kr	7 950 825	0	519 419	8 470 245

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 784 000 kr samt ianspråktagande skett med 198 611 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	2 668 468
Årets resultat, kr	519 419
Reservation till underhållsfond, kr	-784 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	198 611
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 602 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 602 498
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 350 233	6 052 461
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 350 233	6 052 461
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 624 417	-3 251 045
Underhåll enligt plan	Not 4	-198 611	-224 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-420 489	-596 473
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-250 985	-260 301
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-969 738	-934 170
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-53 669	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 517 909	-5 266 408
RÖRELSERESULTAT		832 324	786 054
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 601	15 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 706	-277 993
Övriga finansiella poster	Not 9	-800	-840
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-312 905	-262 968
ÅRETS RESULTAT		519 419	523 086

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 908 987	27 950 357
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	44 981
Summa materiella anläggningstillgångar		28 908 987	27 995 338
Summa anläggningstillgångar		28 908 987	27 995 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15	5 034
Avräkningskonto HSB		2 481 056	1 840 171
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	29 425	28 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	294 593	284 272
Summa kortfristiga fordringar		2 805 088	2 158 451
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 526 000	3 212 324
Summa kortfristiga placeringar		1 526 000	3 212 324
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	1 527	16
Summa kassa och bank		1 527	16
Summa omsättningstillgångar		4 332 615	5 370 791
SUMMA TILLGÅNGAR		33 241 602	33 366 129

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 133 900	1 133 900
Fond för yttre underhåll		4 733 847	4 148 457
Summa bundet eget kapital		5 867 747	5 282 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 083 079	2 145 382
Årets resultat		519 419	523 086
Summa fritt eget kapital		2 602 498	2 668 468
Summa eget kapital		8 470 245	7 950 825
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 946 820	19 222 394
Summa långfristiga skulder		2 946 820	19 222 394
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 460 574	4 840 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	0	63 959
Leverantörsskulder		390 266	386 967
Aktuell skatteskuld	Not 18	9 464	6 047
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 813	18 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	961 421	877 759
Summa kortfristiga skulder		21 824 538	6 192 909
Summa skulder		24 771 358	25 415 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 241 602	33 366 129

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	832 324	786 054
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	969 738	934 170
Övriga poster	53 669	0
	<u>1 855 731</u>	<u>1 720 224</u>
Erhållen ränta	55 601	15 865
Erlagd ränta	-347 954	-294 750
Övriga poster	-800	-840
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 562 579</u>	<u>1 440 499</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 752	28 547
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-8 698	-540 803
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 548 128	928 242
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 937 057	-247 781
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 937 057	-247 781
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-655 000	-691 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-655 000	-691 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 043 929	-11 289
Likvida medel vid årets början	5 052 511	5 063 799
Likvida medel vid årets slut	4 008 582	5 052 511
	<u>-1 043 929</u>	<u>-11 289</u>

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

Mark skrivs inte av.

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	20 414 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 703 624	5 432 148
Hysesintäkt garage och bilplatser	293 026	271 380
Hysesintäkt övrigt	15 696	7 572
Konsumtionsavgift vatten	82 432	79 063
Konsumtionsavgift el	225 215	239 781
Konsumtionsavgift värme	5 856	5 856
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 066	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 627	7 702
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 691	8 959
	6 350 233	6 052 461
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-512 020	-632 208
El	-574 743	-444 825
Uppvärmning	-821 359	-799 518
Vatten	-493 931	-442 974
Renhållning	-111 398	-102 323
Bevakningskostnader	-11 501	-10 440
TV, bredband, iptelefoni	-151 040	-150 916
Obligatoriska besiktningar	-2 250	-14 143
Förvaltningskostnader	-634 871	-352 189
Försäkringar	-134 440	-127 245
Fastighetsskatt	-164 388	-157 948
Övriga driftskostnader	-12 477	-16 315
	-3 624 417	-3 251 045
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-74 558
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-102 816
Underhåll installationer	0	-26 575
Underhåll huskropp utvändigt	-82 610	0
Underhåll tak	-93 126	-20 469
Underhåll mark och utemiljö	-22 875	0
	-198 611	-224 418
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 250	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-270 825	-452 135
Kostnader överlåtelse och panter	-14 930	-6 260
Föreningsverksamhet	-14 689	-10 697
Kontorsutrustning och -material	-12 431	-10 808
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 979	-10 352
Konsulter	-29 059	-5 550
Förbrukningsinventarier	-17 726	-52 946
Medlemsavgifter HSB	-35 600	-35 600
	-420 489	-596 473

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-107 050	-94 350
Löner för anställda	0	-22 250
Vicevärdsarvode	-51 072	-49 200
Övriga arvoden	-39 200	-43 250
Övriga personalkostnader	-5 123	-3 034
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-45 540	-45 217
	-250 985	-260 301
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-932 104	-913 436
Markanläggningar	-37 635	-20 735
	-969 738	-934 170
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, ytterdörrar	-53 669	0
	-53 669	0
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-800	-840
	-800	-840

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 077 029	39 077 029
Årets försäljning, utrangering byggnad	-250 600	0
Årets investering byggnader	1 982 038	0
Ingående anskaffningsvärde mark	715 283	715 283
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 117	260 317
Årets investering markanläggning	0	202 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 986 867	40 255 429

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 162 857	-11 249 422
Årets försäljning, utrangering byggnad	196 900	0
Årets avskrivningar byggnader	-932 073	-913 436
Ingående avskrivningar markanläggningar	-142 215	-121 481
Årets avskrivningar markanläggningar	-37 635	-20 735
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 077 880	-12 305 072

Utgående redovisat värde**28 908 987** **27 950 357**

Redovisade värden byggnader	27 910 437	26 914 172
Redovisade värden mark	715 283	715 283
Redovisade värden markanläggningar	283 267	320 902

Fastighetsbeteckning: Ålen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	57 000 000	15 800 000	72 800 000	72 800 000
Lokaler	1989	732 000	1 088 000	1 820 000	1 820 000
		57 732 000	16 888 000	74 620 000	74 620 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning	27 852 000	27 852 000
varav i eget förvar	-2 764 000	-2 764 000
Summa ställda säkerheter	25 088 000	25 088 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	44 981	0
Årets Investering, ytterdörrar	1 937 057	44 981
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 982 038	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	44 981

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 392	28 974
Övriga kortfristiga fordringar	3 033	0
	29 425	28 974

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		165 115	145 696
Förutbetald kabel-TV och bredband		37 782	37 738
Förutbetald HSB		70 039	73 855
Förutbetald Securitas		0	11 265
Upplupna ränteintäkter		21 657	15 718
		<u>294 593</u>	<u>284 272</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering Nordea 3 mån	1,25%	2023-01-26	0	50 000
Placering Nordea 6 mån	1,00%	2023-02-20	0	1 662 324
Placering Nordea 12 mån	1,75%	2023-08-23	0	1 500 000
Placering Nordea 12 mån	3,90%	2024-08-23	1 526 000	0
			<u>1 526 000</u>	<u>3 212 324</u>

Not 15 BANK

Nordea		1 527	16
		<u>1 527</u>	<u>16</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,99%	2024-11-20	4 906 524	170 000
Nordea	1,79%	2024-03-20	5 436 050	147 000
Nordea	4,74%	2024-05-17	4 185 000	90 000
Nordea	0,89%	2024-02-21	5 865 000	180 000
Nordea	0,97%	2025-10-15	3 014 820	68 000
			<u>23 407 394</u>	<u>655 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 946 820**

Nästa års amortering av långfristig skuld 68 000
Lån som ska konverteras inom ett år 20 392 574
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 20 460 574

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 620 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 132 394

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		63 959	718 672
Uttag		-63 959	-654 713
		<u>0</u>	<u>63 959</u>

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		9 464	5 807
Slutskatteskuld föregående år		0	240
		<u>9 464</u>	<u>6 047</u>

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		0	7 003
Personalens källskatt		1 276	1 230
Arbetsgivaravgifter		1 337	5 204
Övriga kortfristiga skulder		200	4 741
		<u>2 813</u>	<u>18 178</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	268 004	232 610
Upplupna räntekostnader	40 495	20 743
Upplupen revision	14 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	581 114	530 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 807	82 147
	<u>961 421</u>	<u>877 759</u>

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Fransson.....
Anders Nydahl.....
Anne-Christine Eriksson.....
Bengt-Evert Forsberg.....
Bodil Serlander.....
Eva Eriksson.....
Eva-Marie Back.....
Harry Nilsson.....
Peter Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bo Thungren

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ålen i Ömsköldsvik, org.nr. 716413-9359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ålen i Ömsköldsvik för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Älen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Thungren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BENGT-EVERT FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:07:42



ANDERS NYDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:24:21



ANNE-CHRISTINE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:13:46



BODIL SERLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:37:56



HARRY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:11:11



PETER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 08:25:07



ANDERS FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:15:27



EVA-MARIE BACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:12:53



EVA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:14:33



BO THUNGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:28:20



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:51:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO THUNGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 20:29:08



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:51:14



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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