



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Ålen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Ålen i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 716413-9359 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Örnköldsvik 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
Bodil Serlander	Ledamot
Anders Nydahl	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt-Evert Forsberg, Anne-Christine Eriksson, Eva-Marie Back och Anders Nydal.

Styrelsen har under året hållit 12 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 Westin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. På stämman togs belsut 2 (av 2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-14 var vid planen uppdaterades.

Trivselgruppen har anordnat en hel del aktiviteter. Det har varit trevliga hockeykvällar, goda samlar har det serverats, och i slutet av augusti blev det en mysig dag ute i det fina sommarvädret med bouletterning, mingelbingo, cornhole, korvservering och kaffe med dopp. I början av november månad blev medlemmarna inbjudna till en trevlig 70-talsfest. God mat serverades och alla närvarande trivdes. Nya julslings 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 utanför samlingslokalen. Trivselgruppen har

också under året kompletterat köket med diverse porslin med mera.

Det har byggts två nya utealtaner, vid hus nr. 5 och hus nr. 8. Efter en enkät bland medlemmarna hur många som i fortsättningen önskat matförråd har det i matkällaren/skyddsrummet vid kvartershus 1 tagits bort en hel del matförråd. 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.
2020	Byte av fönster och balkongdörrar. Kontroll av tak hus 1, 2, 3, 4, 7, 8. Uppsättning av nya postlådor på cykelbodarna. 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.
2023	Utbyte av dåliga förrådsdörrar Byte av ytterdörrar Målning betongtak Byte av rote Kontroll av tak Borttagning av träd samt fräsning av stubbar Nya namnskyltr 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 cykelbodor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Byte av rote Kontroll av tak alla hus. Inköp av nya torkskåp i kvartershus 1 och 2 samt akuttvättmaskin i kvartershus 1. 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	198	201	223	195	275
Skuldsättning, kr/kvm	2 716	2 794	3 186	3 277	3 359
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 013	3 099	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	253	226	223	224	210
Årsavgifter, kr/kvm	874	797	719	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	758	801	803	798
Nettoomsättning, tkr	7 001	6 350	6 043	6 062	6 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	587	519	523	453	1 177
Soliditet, %	27	26	24	22	20

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	4 733 847	0	711 314	5 445 161
S:a bundet eget kapital, kr	5 867 747	0	711 314	6 579 061
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 083 079	519 419	-711 314	1 891 183
Årets resultat, kr	519 419	-519 419	587 252	587 252
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 602 498	0	-124 062	2 478 435
S:a eget kapital, kr	8 470 245	0	587 252	9 057 496

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 802 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 686 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	2 602 497
Årets resultat, kr	587 252
Reservation till underhållsfond, kr	-802 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 686
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 478 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 478 435
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 000 779	6 350 233
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 000 779	6 350 233
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 045 239	-3 624 417
Underhåll enligt plan	Not 4	-90 686	-198 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-432 172	-420 489
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-260 206	-250 985
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-983 481	-969 738
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-53 669
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 811 784	-5 517 909
RÖRELSERESULTAT		1 188 995	832 324
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		85 540	55 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-686 472	-367 706
Övriga finansiella poster	Not 9	-812	-800
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-601 744	-312 905
ÅRETS RESULTAT		587 252	519 419



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 925 506	28 908 987
Summa materiella anläggningstillgångar		27 925 506	28 908 987
Summa anläggningstillgångar		27 925 506	28 908 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 058	15
Avräkningskonto HSB		1 885 912	2 481 056
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	40 598	29 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	326 323	294 593
Summa kortfristiga fordringar		2 257 891	2 805 088
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 089 533	1 526 000
Summa kortfristiga placeringar		3 089 533	1 526 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	26	1 527
Summa kassa och bank		26	1 527
Summa omsättningstillgångar		5 347 449	4 332 615
SUMMA TILLGÅNGAR		33 272 955	33 241 602

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 133 900

1 133 900

Fond för yttre underhåll

5 445 161

4 733 847

Summa bundet eget kapital

6 579 061

5 867 747

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 891 184

2 083 079

Årets resultat

587 252

519 419

Summa fritt eget kapital

2 478 435

2 602 498

Summa eget kapital**9 057 496****8 470 244**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

4 566 524

2 946 820

Summa långfristiga skulder

4 566 524

2 946 820

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18 185 870

20 460 574

Leverantörsskulder

362 470

390 266

Aktuell skatteskuld

Not 16

13 236

9 464

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

7 492

2 813

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 079 868

961 421

Summa kortfristiga skulder

19 648 935

21 824 538

Summa skulder**24 215 459****24 771 358****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****33 272 955****33 241 602**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 188 995	832 324
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	983 481	969 738
Övriga poster	0	53 669
	2 172 476	1 855 731
Erhållen ränta	74 790	55 601
Erlagd ränta	-664 328	-347 954
Övriga poster	-812	-800
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 582 127	1 562 579
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 196	-5 752
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	76 958	-8 698
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 621 888	1 548 128
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 937 057
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 937 057
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-655 000	-655 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-655 000	-655 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	966 888	-1 043 929
Likvida medel vid årets början	4 008 583	5 052 511
Likvida medel vid årets slut	4 975 470	4 008 582
	966 888	-1 043 929

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.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	6 274 188	5 703 624
Årsavgift el	223 704	0
Årsavgift vatten	103 023	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	346 390	293 026
Hysesintäkt övrigt	19 146	15 696
Konsumtionsavgift vatten	0	82 432
Konsumtionsavgift el	7 856	225 215
Konsumtionsavgift värme	5 856	5 856
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 256	3 066
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 890	15 627
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 470	5 691
	7 000 779	6 350 233

I Årsavgift ingår värme, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-692 754	-512 020
El	-644 353	-574 743
Uppvärmning	-877 780	-821 359
Vatten	-593 542	-493 931
Renhållning	-112 071	-111 398
Bevakningskostnader	0	-11 501
TV, bredband, iptelefoni	-154 624	-151 040
Obligatoriska besiktningar	-7 262	-2 250
Serviceavtal	-32 079	0
Förvaltningskostnader	-575 978	-634 871
Försäkringar	-152 294	-134 440
Fastighetsskatt	-168 160	-164 388
Övriga driftskostnader	-34 340	-12 477
	-4 045 239	-3 624 417

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-54 146	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-82 610
Underhåll tak	0	-93 126
Underhåll mark och utemiljö	-36 540	-22 875
	-90 686	-198 611

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 250	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-259 179	-270 825
Kostnader överlåtelse och panter	-15 513	-14 930
Föreningsverksamhet	-20 965	-14 689
Kontorsutrustning och -material	-14 344	-12 431
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 146	-8 979
Konsulter	-8 856	-29 059
Förbrukningsinventarier	-54 319	-17 726
Medlemsavgifter HSB	-35 600	-35 600
	-432 172	-420 489

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-122 100	-107 050
Vicevärdsarvode	-51 072	-51 072
Övriga arvoden	-46 600	-39 200
Övriga personalkostnader	-3 273	-5 123
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-33 661	-45 540
	-260 206	-250 985

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-945 846	-932 104
Markanläggningar	-37 635	-37 635
	-983 481	-969 738

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, ytterdörrar	0	-53 669
	0	-53 669

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-812	-800
	-812	-800

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 808 467	39 077 029
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-250 600
Årets investering byggnader	0	1 982 038
Ingående anskaffningsvärde mark	715 283	715 283
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	463 117	463 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 986 867	41 986 867

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 898 030	-12 162 857
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	196 900
Årets avskrivningar byggnader	-945 846	-932 073
Ingående avskrivningar markanläggningar	-179 850	-142 215
Årets avskrivningar markanläggningar	-37 635	-37 635
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 061 361	-13 077 880

Utgående redovisat värde

27 925 506 28 908 987

Redovisade värden byggnader	26 964 590	27 910 437
Redovisade värden mark	715 283	715 283
Redovisade värden markanläggningar	245 633	283 267

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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	27 852 000	27 852 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 852 000	27 852 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	34 710	26 392
Övriga kortfristiga fordringar	5 888	3 033
	40 598	29 425

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	169 149	165 115
Förutbetalad kabel-TV och bredband	37 787	37 782
Förutbetalad HSB	78 593	70 039
Upplupna ränteutgifter	40 794	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	21 657
	326 323	294 593

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2024-12-31	2023-12-31
Placering HSB 12 mån	3,00%	2025-08-25	1 000 000	0
Nordea placering 12 mån	3,90%	2024-08-23	0	1 526 000
Nordea placering 6 mån	3,00%	2025-02-20	1 089 533	0
Nordea placering 12 mån	3,30%	2025-06-17	1 000 000	0
			3 089 533	1 526 000

Not 14 BANK

Nordea	26	1 527
	26	1 527

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,25%	2025-02-21	5 685 000	180 000
Nordea	3,15%	2025-03-20	5 289 050	147 000
Nordea	3,25%	2025-02-17	4 095 000	90 000
Nordea	2,70%	2026-11-18	4 736 524	170 000
Nordea	0,97%	2025-10-15	2 946 820	34 000
			22 752 394	621 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 566 524**

Nästa års amortering av långfristig skuld 170 000

Lån som ska konverteras inom ett år 18 015 870

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **18 185 870**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 484 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 647 394

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 236	9 464
	13 236	9 464

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 276	1 276
Arbetsgivaravgifter	435	1 337
Övriga kortfristiga skulder	5 781	200
	7 492	2 813

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	296 314	268 004
Upplupna räntekostnader	62 639	40 495
Upplupen revision	15 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	592 239	581 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 675	57 807
	1 079 868	961 421

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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	 Peter Johansson	

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

Revisor vald av föreningsstämman Tord Sandin	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ålen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Älen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tord Sandin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-25 kl. 05:49:55



PER OLOF HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:50:05



ANDERS NYDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:13:57



ANNE-CHRISTINE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:03:34



BODIL SERLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 16:02:54



PETER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:05:52



ANDERS FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:06:58



EVA-MARIE BACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 19:19:38



EVA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:08:30



TORD SANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:09:28



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:50:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TORD SANDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:10:17



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:49:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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