

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ålen med säte i Örnsköldsvik (org.nr 716413-9359) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ålen 2, byggd år 1978-1979 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
92	lägenheter (bostadsrätt)	7 553
55	garage	
43	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 39 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 93 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bengt-Evert Forsberg	ordförande
Anders Nydahl	vice ordförande
Anne-Christine Eriksson	sekreterare
Eva-Marie Back	ledamot
Caroline Nilsson	ledamot
Harry Nilsson	ledamot
Tommy Rönngvist	ledamot
Ingemar Sundström	ledamot
Marie Westlin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anders Fransson	styrelsesuppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt-Evert Forsberg, Anders Nydahl, Eva-Marie Back och Caroline Nilsson, två i förening.

Revisor har varit Bo Thungren med Stefan Bagger som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Elvy Söderström och Lena Arnmark.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Det började redan i februari då fritidskommittén bjöd in till fettisdagsfika med semlor och kaffe och det blev en fullsatt festlokal. I juni och juli byggde vi med eget arbete 3 st.trallaltaner vid kvartershusen och torkvindorna. Efter att arbetet var klart bjöds det på goda hamburgare och dryck. Vi invigde också det nya uthyrningsrummet där fritidskommittén lagt ner ett fantastiskt fint arbete med inredning och alla som har hyrt har varit väldigt nöjda. I oktober inbjöds det till höstfest med en mycket god buffé, en trevlig och trivsamt kväll med härligt umgänge och roliga historier. I slutet av november tände vi upp all julbelysning. Granar, ljusslingor på cykelbodarna, träd och buskar lyste vackert i vintermörkret och vi fick smaka på glögg och pepparkakor för att sedan samlas i festlokalen där det var uppdukat med skinkmackor och kaffe.

Styrelsens kommentarer: Styrelsen vill rikta ett varmt och stort tack till vår duktiga fritidskommitté, till alla medlemmar med bra uppslutning på våra träffar, för hjälp med bygge av trallaltaner och även annan hjälp.

Studieverksamhet: Då det inte funnits intresse för någon studieverksamhet så har vi bordlagt detta.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 540 000 kr. och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes den 7 maj.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byta av fasadpanel hus 1 – 8 nord och nordvästsidor. Ventilationsbesiktning kvartershus 1 och 2. Nytt system för (Molok) för sophantering.
2016	Målning fasader 1 – 8, nord och nordvästsidor. Byte av dålig rote (träläkt) dåliga förrådsdörrar och viss träpanel på garage 1 – 4. Åtgärdande av garageportar.
2017	Målning av garage 1 – 4. Reparation av tak hus 5. Byte av takskruv hus 1 – 4 – 7- 8. Byte av rote 20 A och 3 A. Byte panel kvartershus. Rostfria skyddskor på nedre delen av stolpar till garageportar.
2018	Byte av rote KV 2 och hus 1, 20 E. Bygge av trallaltan KV 1. Målning av garageportar. Målning av KV 1 – 2. Byte av gavelfönster sydost. Kontroll av tak på hus 1 – 2 – 3 – 4 – 7 – 8. Dränering KV 2. Byte av panel östra gaveln KV 2. Bygge av tak för släpvagn KV 2. Montering av stegar i takluckor.
2019	Bygge av staket vid hus 6. Bygge av trallaltan vid KV 1 – 2. Bygge av trallgolv vid torkvindor KV 2. Iordningsställande 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.
--	--

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av fönster och balkongdörrar. Kontroll av tak hus 1 – 2 – 3 – 4 – 7 – 8. Uppsättning av postlådor på cykelbodas. Nya stolpar och skyltar på gästparkeringar och övriga ytor. Jordfasta bänkar tas bort och ersätts med portabla möbler. Gräsytor förbättras vid hus 2 – 3 – 4. Målning av fjärrvärmehuset. Målning av lekstugan. Tall vid hus 1 och vid KV 1 tas bort och ersätts med nya träd eller buskar. Övriga ytor ses över för ev. plantering

Föreningen har påbörjat med större investering av fönsterbyten och denna beräknas vara klar den 30 september 2020.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2 %.

I budget för 2020 ingår 591 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2020 samt att göra ett uppehåll med avsättning till inre fonden.

Årsavgiften är i genomsnitt 719 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till avgiftshöjning: På grund av ökade kostnader för det stora arbetet med byte av fönster och balkongdörrar och att de taxebundna kostnaderna kommer att öka.

## Medlemsinformation

Av föreningens 92 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.



## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 890	5 795	5 705	5 563	5 560
Rörelseresultat i tkr	733	820	1 220	- 108	956
Resultat efter finansiella poster i tkr	415	519	774	- 634	323
Soliditet %	19,8	18	17	14	16
Årsavgift/kvm i kr	712	698	691	681	674
Driftskostnad/kvm i kr	431	403	437	434	413
Räntekostnad/kvm i kr	42	40	59	70	84
Bankskuld/kvm i kr	2 833	2 898	2 952	3 018	3 073

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificeras. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 133 900	0	2 407 420	1 324 231	516 278
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	516 278	-516 278
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			540 000	-540 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-528 981	528 981	
Årets Resultat					415 898
Belopp vid årets utgång	<b>1 133 900</b>	<b>0</b>	<b>2 418 439</b>	<b>1 829 489</b>	<b>415 898</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 407 420
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	540 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 528 981</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>2 418 439</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 829 489
Årets resultat	<u>415 898</u>
Summa	2 245 387

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 245 387</b>
--------------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 890 512	5 795 356
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 890 512</b>	<b>5 795 356</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 261 111	-3 048 181
Övriga externa kostnader	Not 4	-325 985	-337 537
Underhåll enligt plan	Not 5	-528 981	-577 929
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-235 577	-194 658
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-805 602	-807 083
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-9 733
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 157 255</b>	<b>-4 975 120</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>733 257</b>	<b>820 237</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		125	1 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 989	-305 199
Övriga finansiella poster	Not 9	-495	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-317 359</b>	<b>-303 959</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>415 898</b>	<b>516 278</b>

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	25 149 385	25 496 327
	<u>25 149 385</u>	<u>25 496 327</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar*

**Summa anläggningstillgångar**

<u>25 149 385</u>	<u>25 496 327</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

20	0
----	---

Avräkningskonto HSB

2 173 026	1 851 008
-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 11	0	2 454
--------	---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

122 899	110 434
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	80 846	189 114
--------	--------	---------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>2 376 791</u>	<u>2 153 010</u>
------------------	------------------

Bank

Not 13	1 721 506	1 721 506
--------	-----------	-----------

*Summa kassa och bank*

<u>1 721 506</u>	<u>1 721 506</u>
------------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>4 098 297</u>	<u>3 874 516</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>29 247 682</u>	<u>29 370 844</u>
-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 133 900	1 133 900
Fond för yttre underhåll	2 418 439	2 407 420
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 552 339</b>	<b>3 541 320</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 829 490	1 324 231
Årets resultat	415 898	516 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 245 388</b>	<b>1 840 509</b>

### Summa eget kapital

Not 14 **5 797 727** **5 381 829**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 430 744	21 401 668
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 430 744</b>	<b>21 401 668</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 970 924	485 484
Medlemmarnas inre fond	Not 16	994 170	1 055 219
Leverantörsskulder		189 637	325 112
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 846	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	9 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	855 634	711 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 019 211</b>	<b>2 587 347</b>

### Summa skulder

**23 449 955** **23 989 015**

### Summa eget kapital och skulder

**29 247 682** **29 370 844**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftkostnad kr/kvm.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 413 580 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 378 424	5 273 136
	Hysesintäkt garage och bilplatser	253 140	247 740
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	87 672	91 745
	Årsavgift konsumtionsavgift el	302 181	303 538
	Avsatt till inre fond	-153 000	-153 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 239	10 226
	Övriga fakturerade kostnader	5 856	5 856
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	16 115
		<b>5 890 512</b>	<b>5 795 356</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-711 168	-494 720
	El	-506 372	-513 686
	Uppvärmning	-856 095	-839 783
	Vatten	-366 017	-366 590
	Renhållning	-86 311	-86 729
	Bevakningskostnader	-9 000	-8 520
	TV, bredband, iptelefoni	-47 358	-47 329
	Obligatoriska besiktningar	0	-34 588
	Serviceavtal	-7 681	-3 613
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-371 024	-385 564
	Försäkringar	-109 685	-106 663
	Fastighetsskatt	-146 104	-134 804
	Övriga driftskostnader	-44 296	-25 592
		<b>-3 261 111</b>	<b>-3 048 181</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-9 213
	Förvaltningskostnader	-218 830	-213 272
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 692	-11 131
	Föreningsverksamhet	-19 602	-8 483
	Kontorsutrustning och -material	-1 343	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 913	-8 357
	Konsulter	-21 867	-50 284
	Förbrukningsinventarier	0	-5 181
	Medlemsavgifter HSB	-31 600	-31 600
	Kundförluster m m	0	-16
		<b>-325 985</b>	<b>-337 537</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll ventilation	-274 972	0
	Underhåll tvättstuga	-39 538	-42 964
	Underhåll installationer	-57 567	-141 045
	Underhåll huskropp utvändigt	-136 635	-333 616
	Underhåll garage och bilplatser	-20 269	-60 304
		<b>-528 981</b>	<b>-577 929</b>



HSB - där möjligheterna bor

## HSBs brf Älen i Örnsköldsvik

Org nr 716413-9359

<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-143 400	-98 620
Vicevärdsarvode	-41 000	-42 000
Övriga personalkostnader	-10 592	-11 801
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-36 635	-32 299
Utbildning	-1 950	-7 938
	<u>-235 577</u>	<u>-194 658</u>
<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-788 248	-789 728
Markanläggningar	-17 355	-17 355
	<u>-805 602</u>	<u>-807 083</u>
<b>Not 8 Övrig rörelsekostnader</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-9 733
	<u>0</u>	<u>-9 733</u>
<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Aviseringsavgifter	-495	0
	<u>-495</u>	<u>0</u>



Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 733 616	33 714 474			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-263 722			
	Årets investering byggnader gavelfönster	458 660	282 864			
	Ingående anskaffningsvärde mark	715 283	715 283			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	260 317	260 317			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 167 876</b>	<b>34 709 216</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 143 471	-8 607 733			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	253 989			
	Årets avskrivningar byggnader	-788 248	-789 728			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-69 417	-52 062			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-17 355	-17 355			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 018 491</b>	<b>-9 212 889</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25 149 385</b>	<b>25 496 327</b>			
	Bokförda värden byggnader	24 260 557	24 590 144			
	Bokförda värden mark	715 283	715 283			
	Bokförda värden markanläggningar	173 545	190 900			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1989	50 200 000	14 000 000	64 200 000	51 200 000
	Lokaler		656 000	1 286 000	1 942 000	1 180 000
			<b>50 856 000</b>	<b>15 286 000</b>	<b>66 142 000</b>	<b>52 380 000</b>
Not 11	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran			0	2 454	
				<b>0</b>	<b>2 454</b>	
Not 12	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			0	109 685	
	Förutbetald kabel-TV och bredband			12 426	11 836	
	Förutbetald HSB			58 940	58 593	
	Förutbetald Securitas			9 480	9 000	
				<b>80 846</b>	<b>189 114</b>	
Not 13	<b>Bank</b>					
	Nordea			1 721 506	1 721 506	
				<b>1 721 506</b>	<b>1 721 506</b>	

#### Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 133 900	2 407 420	1 324 231	516 278
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	516 278	-516 278
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		540 000	-540 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-528 981	528 981	
Årets Resultat				415 898
Belopp vid årets utgång	1 133 900	2 418 439	1 829 489	415 898

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,16%	2020-03-02	3 286 620	20 000
Nordea		1,07%	2021-02-26	6 572 500	170 000
Nordea		1,50%	2022-04-13	6 060 800	147 000
Stadshypotek 164-4251		2,00%	2020-10-30	3 254 584	35 764
Swedbank		1,54%	2021-11-11	2 227 164	112 720
				<b>21 401 668</b>	<b>485 484</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>14 430 744</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 941 936
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					18 974 248

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	27 852 000	27 852 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 852 000</b>	<b>27 852 000</b>

#### Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 055 219	989 461
Avsättning	153 000	153 000
Uttag	-214 048	-87 242
	<b>994 170</b>	<b>1 055 219</b>

#### Not 17 Aktuell skatteskuld

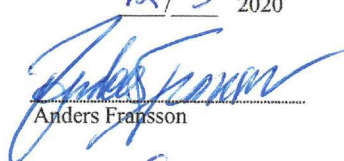
Årets beräknade skatteskuld	8 846	0
	<b>8 846</b>	<b>0</b>

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	1 236
Arbetsgivaravgifter	0	673
Övriga kortfristiga skulder	0	7 779
	<b>0</b>	<b>9 688</b>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	57 991	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	269 495	241 424
Upplupna räntekostnader	33 486	29 893
Upplupen revision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	485 662	431 527
	<b>855 634</b>	<b>711 844</b>

12/3 2020

  
Anders Fransson

  
Anders Nydahl

  
Anne-Christine Eriksson

  
Bengt-Evert Forsberg

  
Caroline Nilsson

  
Eva-Marie Back

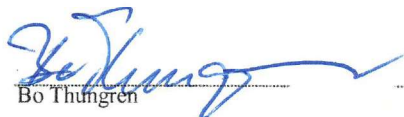
  
Harry Nilsson

  
Ingemar Sundström

  
Tommy Rönqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-12

2020-03-24

  
Bo Thungren

  
Lena-Liik Selin

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ålen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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. 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 revisionssed 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 uppger, 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.

### Revisorns ansvar enligt god revisionssed i Sverige

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. 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 Ålen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 revisionsssed i Sverige alltså kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Örnköldsvik den 24/3 2020

Eeva-Riitta Salminen  
24/3 2020

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Bo Thungren

Av föreningen vald revisor