

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ålen med säte i Örnsköldsvik (org.nr 716413-9359) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 m²</u>
92	lägenheter (bostadsrätt)	7 553
55	garage	
43	bilplatser	

Föreningsfrågor

Föreningsstämman brukar hållas i mitten på maj månad men på grund av Coronapandemin blev stämman senarelagd till 2020-06-10.

På stämman deltog 35 medlemmar. Där behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extrastämman hölls 2020-08-27. Ärendet var Gruppavtal med Comhem. På grund av Coronaläget var det även förtidsröstning. Sammanlagt deltog 75 medlemmar. Stämman beslutade med stor majoritet att anta gruppavtal med Comhem.

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 Rönnqvist	ledamot
Anne Lundberg	ledamot
Anders Fransson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Kristoffer Ring	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt-Evert Forsberg, Caroline Nilsson, Eva-Marie Back, Anders Nydahl samt Anne-Christine Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Revisor har varit Bo Thungren med Eva-Britt Persson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Elvy Söderström och Lena Arnmark.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: I början av februari anordnade festkommittén en hockeykväll i samlingslokalen. En mycket trevlig kväll med varmkorv och dryck i pauserna. 27 medlemmar fick se Modo vinna på storbild. Senare samma månad var det dags för semmelmingel och kaffe, också det en trevlig dag i en fullsatt samlingslokal. Två dagar i början på mars månad hann vi också med "Hälsoklivet", promenader i härligt vårväder innan Coronapandemin bröt ut. Städdagar har det varit både vår och höst med bra uppslutning bland medlemmarna. Vi bildade en utegrupp som nu består av 6 personer som ska se över vår utemiljö vilket känns väldigt bra. Under sommarmånaderna tog vi bort en del jordfasta bänkar och bytte ut dessa mot portabla möbler, byggde en trallaltan vid KV 1, förbättrade gräsytor och satt upp nya trafikskyltar. Vi har också satt upp en redskapsbod och byggt en kompost vid kolonilotterna. Det känns fantastiskt att vi gjort allt detta med eget arbete som har varit väldigt roligt samtidigt som det har sparat pengar till vår förening. I september anordnade Fritidskommittén en tipsrunda runt vårt bostadsområde och alla som var med fick varmkorv med dryck och det delades ut priser. En uppskattad dag i fint höstväder. I slutet av november tände vi upp julbelysningar i flaggstänger och cykelbodar. Fritidskommittén som numera bytt namn till Trivselgruppen bjöd på glögg och pepparkakor innan vi gick en liten tipsslinga varefter det blev kaffe och lussebullar.

Styrelsens kommentarer: Styrelsen vill rikta ett Tack till vår Trivselgrupp och vår nybildade utegrupp vilka har ett stort engagemang, till alla medlemmar för bra uppslutning på våra träffar, för hjälp med olika arbeten som utförts och även annan hjälp.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-10-20 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2020-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 591 000 kr. och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 12 maj.

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

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
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 1, 4, 7, 8. Byte av rote 20 A och 3 A. Byte panel kvartershus. Rostfria skyddsskor 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 – KV 2. Byte av gavelfönster sydost. Kontroll av tak hus 1, 2, 3, 4, 7, 8. Dränering KV 2. Byte av panel östra gaveln KV 2. Bygge av tak för släpvagn. Montering av stegar i takluckor.
2019	Bygge av staket vid hus 6. Bygge av trallaltan vid KV 1 – KV 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.
2020	Byte av fönster och balkongdörrar. Kontroll av tak hus 1, 2, 3, 4, 7, 8. Uppsättning av nya postlådor på cykelbodas. Nya stolpar och trafikskyltar på gästparkeringar och övriga ytor. Jordfasta bänkar borttagna och 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 kolonilotterna. Säkerhetsförbättringar vid stora lekplatsen.
--	--

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av rote. Kontroll av tak hus 1, 2, 3, 4, 7, 8. Linjemålning av parkeringar. Borttagning av lekpark vid KV 1. Bygge av grillplats och boulebana vid KV 1. Borttagning av lekpark vid hus 7. Bygge av trallaltan mellan hus 7 och 8. Planteringar av träd och buskar. Slamsugning av dagbrunnar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 728 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 719 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 92 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 025	5 890	5 795	5 705	5 563
Rörelseresultat i tkr	1 529	733	820	1 220	-108
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 177	415	519	774	-634
Soliditet %	20	20	18	17	14
Årsavgift/kvm* i kr	719	712	698	691	681
Driftskostnad/kvm i kr	389	431	403	437	434
Räntekostnad/kvm i kr	46	42	40	59	70
Bankskuld/kvm i kr	3 359	2 833	2 898	2 952	3 018

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

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

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 133 900	2 418 439	1 829 490	415 898
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	415 898	-415 898
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		591 000	-591 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-104 703	104 703	
Årets Resultat				1 176 543
Belopp vid årets utgång	1 133 900	2 904 736	1 759 091	1 176 543

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 418 439
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	591 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-104 703</u>
Fondbehållning vid årets slut	2 904 736

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	1 759 091
Årets resultat:	<u>1 176 543</u>
Summa	2 935 634

Balanseras i ny räkning **2 935 634**

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



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 025 217	5 890 512
Summa rörelseintäkter		6 025 217	5 890 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 938 733	-3 261 111
Övriga externa kostnader	Not 4	-447 810	-325 985
Underhåll enligt plan	Not 5	-104 703	-528 981
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-206 832	-235 577
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-798 530	-805 602
Summa rörelsekostnader		-4 496 608	-5 157 255
Rörelseresultat		1 528 609	733 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		267	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 008	-316 989
Övriga finansiella poster	Not 8	-4 325	-495
Summa finansiella poster		-352 066	-317 359
Årets resultat		1 176 543	415 898

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	24 350 855	25 149 385
Pågående nyanläggningar	Not 10	5 137 031	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 487 886	25 149 385

Summa anläggningstillgångar

29 487 886 **25 149 385**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 289	20
Avräkningskonto HSB		2 757 850	2 173 026
Övriga kortfristiga fordringar		100 895	122 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	124 284	80 846
Summa kortfristiga fordringar		2 984 318	2 376 791

Bank

Not 12 1 721 506 1 721 506

Summa kassa och bank

1 721 506 1 721 506

Summa omsättningstillgångar

4 705 824 **4 098 297**

Summa tillgångar

34 193 709 **29 247 682**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 133 900	1 133 900
Fond för yttre underhåll		2 904 736	2 418 439
Summa bundet eget kapital		4 038 636	3 552 339

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 759 091	1 829 490
Årets resultat		1 176 543	415 898
Summa fritt eget kapital		2 935 634	2 245 388

Summa eget kapital

Not 13 **6 974 270** **5 797 727**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 282 620	14 430 744
Summa långfristiga skulder		13 282 620	14 430 744

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 088 564	6 970 924
Medlemmarnas inre fond	Not 15	787 404	994 170
Leverantörsskulder		281 502	189 637
Aktuell skatteskuld	Not 16	13 630	8 846
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 705	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	751 014	855 634
Summa kortfristiga skulder		13 936 819	9 019 211

Summa skulder

27 219 439 **23 449 955**

Summa eget kapital och skulder

34 193 709 **29 247 682**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

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.

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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 432 148	5 378 424
	Hysesintäkt garage och bilplatser	253 605	253 140
	Hysesintäkt övrigt	3 800	0
	Årsavgift vatten	68 837	87 672
	Årsavgift el	241 047	302 181
	Årsavgift värme	9 934	0
	Avsatt till inre fond	0	-153 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 659	16 239
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 187	5 856
		6 025 217	5 890 512
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-521 486	-711 168
	El	-448 701	-506 372
	Uppvärmning	-771 254	-856 095
	Vatten	-366 877	-366 017
	Renhållning	-81 648	-86 311
	Bevakningskostnader	-9 480	-9 000
	TV, bredband, iptelefoni	-60 078	-47 358
	Obligatoriska besiktningar	-7 025	0
	Serviceavtal	0	-7 681
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-370 917	-371 024
	Försäkringar	-113 430	-109 685
	Fastighetsskatt	-150 888	-146 104
	Övriga driftskostnader	-36 949	-44 296
		-2 938 733	-3 261 111
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 750	-9 138
	Förvaltningskostnader	-342 341	-218 830
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 568	-16 692
	Föreningsverksamhet	-7 977	-19 602
	Kontorsutrustning och -material	-10 210	-1 343
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 825	-6 913
	Konsulter	-12 083	-21 867
	Förbrukningsinventarier	-18 456	0
	Medlemsavgifter HSB	-31 600	-31 600
		-447 810	-325 985
Not 5	Underhåll enligt plan		
	OVK	-8 400	0
	Underhåll ventilation	0	-274 972
	Underhåll lokal	-6 736	0
	Underhåll tvättstuga	-8 054	-39 538
	Underhåll installationer	-81 513	-57 567
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-136 635
	Underhåll garage och bilplatser	0	-20 269
		-104 703	-528 981



Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-92 000	-143 400
Vicevärdarvode	-45 100	-41 000
Övriga arvoden	-26 500	0
Övriga personalkostnader	-4 303	-10 592
Revisionsarvode	-2 500	-2 000
Sociala avgifter	-36 429	-36 635
Utbildning	0	-1 950
	<u>-206 832</u>	<u>-235 577</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-781 176	-788 248
Markanläggningar	-17 355	-17 355
Summa avskrivningar	<u>-798 530</u>	<u>-805 602</u>
Not 8 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-4 325	-495
	<u>-4 325</u>	<u>-495</u>

Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		34 192 276	33 733 616		
Årets investering byggnader		0	458 660		
Ingående anskaffningsvärde mark		715 283	715 283		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		260 317	260 317		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		35 167 876	35 167 876		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 931 719	-9 143 471		
Årets avskrivningar byggnader		-781 176	-788 248		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-86 772	-69 417		
Årets avskrivningar markanläggningar		-17 355	-17 355		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-10 817 021	-10 018 491		
Utgående bokfört värde		24 350 855	25 149 385		
Bokförda värden byggnader		23 479 381	24 260 557		
Bokförda värden mark		715 283	715 283		
Bokförda värden markanläggningar		156 191	173 545		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	50 200 000	14 000 000	64 200 000	64 200 000
Lokaler	1989	656 000	1 286 000	1 942 000	1 942 000
		50 856 000	15 286 000	66 142 000	66 142 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
Not 10 Pågående nyanläggningar		5 137 031	0		
Årets Investering					
Utgående värde pågående nyanläggningar		5 137 031	0		
Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och beräknas färdigställas 2021					
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 289	0		
Förutbetald försäkring					
Förutbetald kabel-TV och bredband		37 720	12 426		
Förutbetald administration		66 315	58 940		
Förutbetald Securitas		9 960	9 480		
		124 284	80 846		
Not 12 Bank		1 721 506	1 721 506		
Nordea					
		1 721 506	1 721 506		

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 133 900	2 418 439	1 829 490	415 898
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	415 898	-415 898
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		591 000	-591 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-104 703	104 703	
Årets Resultat				1 176 543
Belopp vid årets utgång	1 133 900	2 904 736	1 759 091	1 176 543

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,01%	2021-02-28	6 402 500	170 000
Nordea	1,50%	2022-04-13	5 913 800	147 000
Nordea	0,99%	2023-05-17	4 455 000	90 000
Nordea	0,97%	2025-10-15	3 218 820	68 000
Nordea	0,64%	2021-12-01	3 266 620	50 000
Swedbank	1,54%	2021-11-11	2 114 444	112 720
			25 371 184	637 720

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 282 620
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 550 880
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 182 584

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	27 852 000	27 852 000
Summa ställda säkerheter	27 852 000	27 852 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	994 170	1 055 219
Avsättning	0	153 000
Uttag	-206 766	-214 048
	787 404	994 170

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 630	8 846
	13 630	8 846

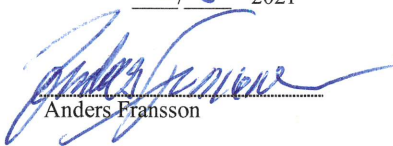
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

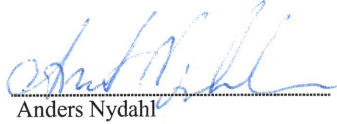
Mervärdeskatt	11 803	0
Personalens källskatt	1 230	0
Arbetsgivaravgifter	1 288	0
Övriga kortfristiga skulder	384	0
	14 705	0

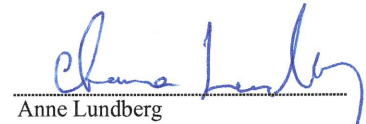
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	57 991
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	203 229	269 495
Upplupna räntekostnader	35 243	33 486
Upplupen revision	9 000	9 000
Upplupen fastighetsförvaltning	8 076	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	495 466	485 662
	751 014	855 634

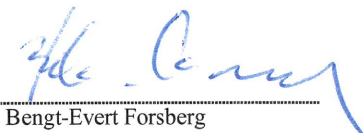
10,3 2021

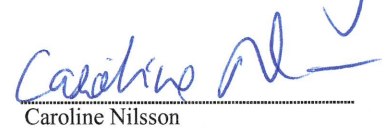

Anders Fransson

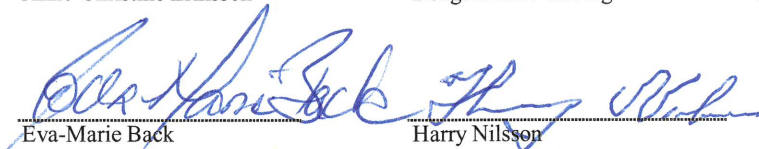

Anders Nydahl

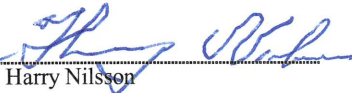

Anne Lundberg


Anne-Christine Eriksson


Bengt-Evert Forsberg

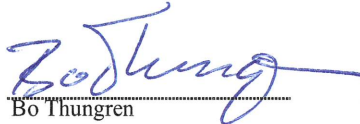

Caroline Nilsson


Eva-Marie Bäck

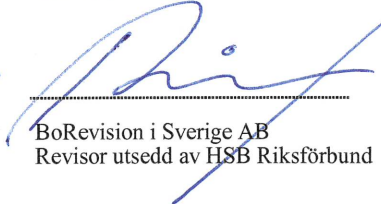

Harry Nilsson


Tommy Rönnqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-10


Bo Thungen

Revisor vald av föreningsstämman


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 år 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 Ålen i Örnsköldsvik för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

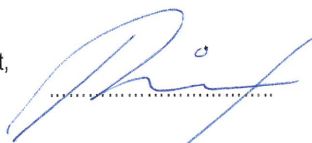
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


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

Som en del av en revision enligt god 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 provar 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.

Örnsköldsvik den 10/3 2021



Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bo Thungren
Av föreningen vald revisor