

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# ALEN

---

ÅRSREDOVISNING 2019



FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

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

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

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

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

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

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

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

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

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

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

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

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

# ÅRSREDOVISNING 2019

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALEN

789200-0857

*Årsredovisningen omfattar*

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| Sid 2  | Förvaltningsberättelse     |
| Sid 6  | Resultaträkning            |
| Sid 7  | Balansräkning              |
| Sid 9  | Noter                      |
| Sid 10 | Noter till resultaträkning |
| Sid 11 | Noter till balansräkning   |
| Sid 12 | Underskrifter              |

**FÖRVALTNINGS AB**

**NISSES**

Styrelsen för Brf Alen, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

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

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-02.

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Anders Lindberg | Ordförande |
| Tomas Karlsson  | Ledamot    |
| Lars Jansson    | Ledamot    |
| Ruth Sundqvist  | Ledamot    |
| Gudrun Wikberg  | Ledamot    |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Eva Edin            | Suppleant |
| Caroline Hedenström | Suppleant |

Under året har 2 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

|      |                  |
|------|------------------|
| ess2 | Ordinarie extern |
|------|------------------|

##### Valberedning

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Linnea Moxén   | Sammanställande |
| Olivia Mobacke |                 |

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2019-05-02.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Alen 8               | 1961    | Sundsvall |

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

Fastigheten är belägen på Fridhemsgatan 96-106.

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

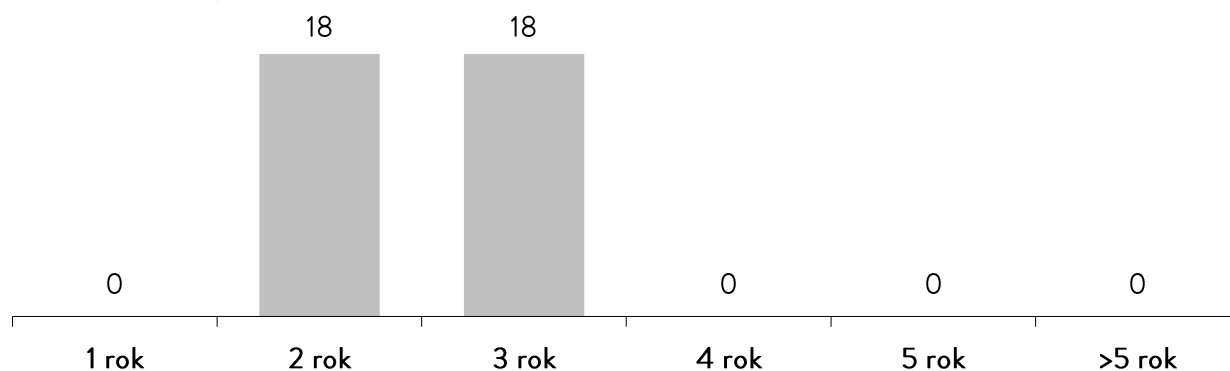
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

| Verksamhet        | Löptid      |
|-------------------|-------------|
| Hobbyrum          | Tillsvidare |
| Bastu             | Föreningens |
| Gemensamhetslokal | Föreningens |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

### Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör             |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |
| Fastighetsskötsel     | NISSES Förvaltnings AB |
| TV-avtal              | ComHem                 |

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st. Av dessa har 2 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st, under året har 2 st utträden skett och 3 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 46 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| Nyckeltal                         | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 525   | 525   | 525   | 525   | 525   |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 1 932 | 2 004 | 2 076 | 2 148 | 2 220 |
| Genomsnittsränta (%)              | 1,2   | 1,4   | 1,5   | 1,5   | 2,7   |
| Nettoomsättning                   | 1 688 | 1 696 | 1 699 | 1 680 | 1 682 |
| Resultat efter finansiella poster | 75    | 71    | 3     | 123   | 54    |
| Soliditet (%)                     | 27,5  | 26,0  | 24,4  | 23,9  | 21,3  |
| Kassalikviditet (%)               | 236,6 | 184,0 | 127,0 | 102,4 | 72,8  |

| Förändring av eget kapital                 | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                    | 237 095              | 0                     | 795 434                     | 677 972                | 71 028            | 1 781 529 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | 71 028                 | -71 028           | 0         |
| Avsättning yttre fond                      |                      |                       | 38 150                      | -38 150                |                   | 0         |
| Uttag yttre fond                           |                      |                       | -32 394                     | 32 394                 |                   | 0         |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | 75 352            | 75 352    |
| Belopp vid årets utgång                    | 237 095              | 0                     | 801 190                     | 743 244                | 75 352            | 1 856 881 |

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                           | 743 243        |
| årets vinst                                | 75 352         |
|                                            | <b>818 595</b> |
| disponeras så att                          |                |
| reservering fond för yttre underhåll       | 45 252         |
| anspråktagande av fond för yttre underhåll | -21 150        |
| i ny räkning överföres                     | 794 493        |
|                                            | <b>818 595</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |   | 2019              | 2018              |
|---------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |   |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2 | 1 688 410         | 1 695 701         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |   | <b>1 688 410</b>  | <b>1 695 701</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |   |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3 | -1 059 758        | -1 050 582        |
| Övriga externa kostnader                          |   | -83 360           | -97 848           |
| Personalkostnader                                 | 4 | -64 996           | -58 290           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | -351 649          | -353 847          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |   | <b>-1 559 763</b> | <b>-1 560 567</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |   | <b>128 647</b>    | <b>135 134</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |   |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |   | -53 295           | -64 106           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |   | <b>-53 295</b>    | <b>-64 106</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |   | <b>75 352</b>     | <b>71 028</b>     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |   | <b>75 352</b>     | <b>71 028</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                             |   | <b>75 352</b>     | <b>71 028</b>     |



## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                      |   | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |   |                  |                  |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>       |   |                  |                  |
| Hysesrätter och liknande rättigheter            | 5 | 20 000           | 20 000           |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |   | <b>20 000</b>    | <b>20 000</b>    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>         |   |                  |                  |
| Byggnader och mark                              | 6 | 5 552 705        | 5 876 901        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar        | 7 | 44 684           | 72 137           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |   | <b>5 597 389</b> | <b>5 949 038</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>        |   |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 8 | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |   | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |   | <b>5 620 189</b> | <b>5 971 838</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |   |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                  |   |                  |                  |
| Övriga fordringar                               |   | 1 760            | 9 745            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    |   | 71 879           | 70 169           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |   | <b>73 639</b>    | <b>79 914</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                           |   |                  |                  |
| Kassa och bank                                  |   | 1 060 378        | 794 208          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |   | <b>1 060 378</b> | <b>794 208</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |   | <b>1 134 017</b> | <b>874 122</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |   | <b>6 754 206</b> | <b>6 845 960</b> |

## BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | 2019             | 2018             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 237 095          | 237 095          |
| Fond för yttre underhåll                     | 801 190          | 795 434          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>1 038 285</b> | <b>1 032 529</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 743 243          | 677 972          |
| Årets resultat                               | 75 352           | 71 028           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>818 595</b>   | <b>749 000</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 856 880</b> | <b>1 781 529</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut 9         | 4 417 986        | 4 589 378        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>4 417 986</b> | <b>4 589 378</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 171 392          | 171 392          |
| Leverantörsskulder                           | 75 755           | 73 730           |
| Övriga skulder                               | 32 198           | 35 590           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 199 995          | 194 341          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>479 340</b>   | <b>475 053</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>6 754 206</b> | <b>6 845 960</b> |

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2019             | 2018             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 246 716        | 1 246 716        |
| Årsavgifter lokaler         | 7 200            | 7 200            |
| Hyror garage                | 11 508           | 9 614            |
| Hyror parkeringsplatser     | 31 059           | 30 537           |
| Debiterade elavgifter       | 78 725           | 82 429           |
| Debiterade kabel-tvavgifter | 28 944           | 28 944           |
| Balkongtillägg              | 280 800          | 280 800          |
| Övriga fakturerade avgifter | 3 458            | 9 461            |
|                             | <b>1 688 410</b> | <b>1 695 701</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                 | 2019             | 2018             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader             | 157 080          | 154 188          |
| Reparationer                    | 81 109           | 129 341          |
| Planerat underhåll              | 21 150           | 32 394           |
| Elavgifter                      | 176 627          | 131 529          |
| Fjärrvärme                      | 261 917          | 251 204          |
| Vattenavgifter                  | 103 739          | 102 205          |
| Sophantering                    | 90 292           | 86 033           |
| Snöröjning/Sandning             | 56 787           | 62 370           |
| Kabel-TV                        | 29 624           | 28 995           |
| Bredband                        | 2 541            | 3 042            |
| Förbrukningsmateriel            | 2 826            | 1 906            |
| Fastighetsförsäkring            | 28 966           | 28 260           |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | 47 100           | 39 115           |
|                                 | <b>1 059 758</b> | <b>1 050 582</b> |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

|                                                               | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>    |               |               |
| Styrelsearvoden                                               | 52 598        | 47 000        |
| Sociala kostnader                                             | 12 398        | 11 290        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>64 996</b> | <b>58 290</b> |

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

Egna lägenheter/lokaler

|                                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 20 000        | 20 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>20 000</b> | <b>20 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>20 000</b> | <b>20 000</b> |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 12 955 022        | 12 955 022        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 955 022</b> | <b>12 955 022</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 078 121        | -6 753 925        |
| Årets avskrivningar                             | -324 196          | -324 196          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 402 317</b> | <b>-7 078 121</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 552 705</b>  | <b>5 876 901</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 11 495 000        | 10 025 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 3 589 000         | 2 682 000         |
|                                                 | <b>15 084 000</b> | <b>12 707 000</b> |

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 259 074         | 259 074         |
| Utrangeringar                                   | -110 817        |                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>148 257</b>  | <b>259 074</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -186 937        | -157 286        |
| Utrangeringar                                   | 110 817         |                 |
| Årets avskrivningar                             | -27 453         | -29 651         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-103 573</b> | <b>-186 937</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>44 684</b>   | <b>72 137</b>   |

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats Bostadsrätterna Sverige

|                                          | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 2 800      | 2 800      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 800      | 2 800      |
| Utgående redovisat värde                 | 2 800      | 2 800      |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB                      | 1,25           | 3 mån                     | 305 400                  | 321 688                  |
| Stadshypotek AB                      | 1,10           | 2020-06-01                | 521 462                  | 536 578                  |
| Stadshypotek AB                      | 1,57           | 2020-04-30                | 772 432                  | 782 432                  |
| Stadshypotek AB                      | 1,04           | 2021-12-01                | 2 990 084                | 3 120 072                |
|                                      |                |                           | 4 589 378                | 4 760 770                |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 171 392                  | 171 392                  |

Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 3 732 418 kr.

## Not 10 Ställda säkerheter

|                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 785 300  | 5 785 300  |
|                      | 5 785 300  | 5 785 300  |

Sundsvall 20, 4 2020



Anders Lindberg

Ordförande



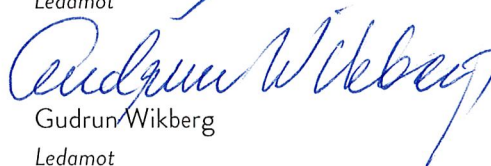
Tomas Karlsson

Ledamot



Lars Jansson

Ledamot



Gudrun Wikberg

Ledamot

Ruth Sundkvist

Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är upprättad av

NISSES Förvaltnings AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alen  
Org.nr. 789200-0857

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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



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

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

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

Sundsvall den 22 april 2020

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor Far

## KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

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

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

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

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

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Heffners Allé 45

Telefon 060-12 95 30

[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)