

BRF ALEN

ÅRSREDOVISNING 2024



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 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALEN

789200-0857

Årsredovisningen omfattar

| | |
|--------|----------------------------|
| Sid 2 | Förvaltningsberättelse |
| Sid 7 | Resultaträkning |
| Sid 8 | Balansräkning |
| Sid 11 | Noter |
| Sid 12 | Noter till resultaträkning |
| Sid 13 | Noter till balansräkning |
| Sid 15 | Underskrifter |

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Alen, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-04-09.

Anders Sandström Ordförande

Eva Edin Ledamot

Caroline Hedenström Ledamot

Gudrun Wikberg Ledamot

Anncharlotte Bylén Suppleant

Under året har 5 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 revision AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma höll 2024-04-09.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt 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.

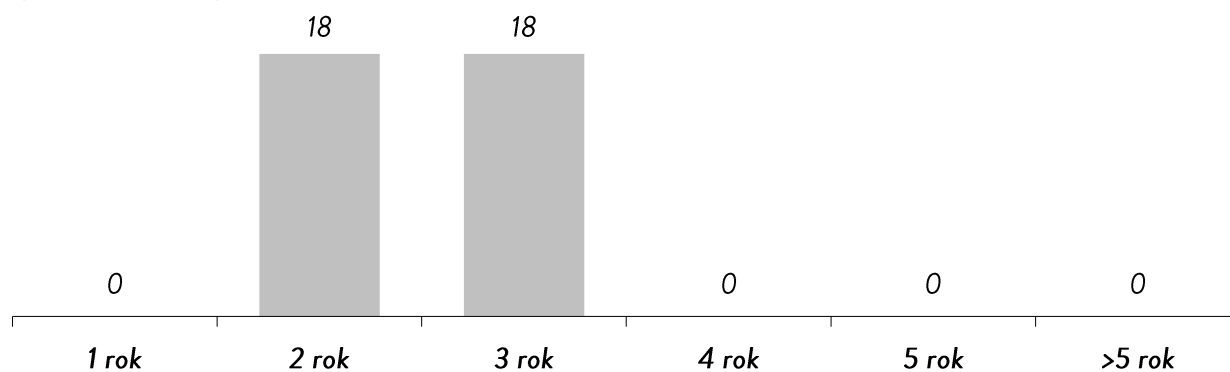
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2044.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförda åtgärder | År | Kommentar |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Byte garageportar | 2024 | |
| Entré- och dörrautomatik | 2023 | |
| Grundförstärkning | 2023 | |
| Entrépartier | 2023 | Säkerhetsdörrar |
| Belysning | 2022 | Trapphus och källargångar |
| Byte av armaturer | 2021 | Trapphus och gemensamma utrymmen |
| OVK-besiktning | 2021 | |
| Torkavfuktare | 2018 | |
| 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 |
| Teknisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |
| Fastighetsskötsel | NISSES Förvaltnings AB |
| TV-avtal | Tele2 |
| Bredband | Arkaden |

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st. Av dessa har 4 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st, under året har 6 st utträden skett och 4 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 41 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 579 | 551 | 525 | 525 | 525 |
| Årsavgifts andel i % av total intäkt | 72,9 | 67,1 | 71,9 | 70,1 | 70,8 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 1724 | 1542 | 1537 | 1673 | 1859 |
| Lån/kvm/totalyta | 1649 | 1475 | 1537 | 1600 | 1662 |
| Räntekänslighet (%) | 3,0 | 2,8 | 3,0 | 3,2 | 3,3 |
| Genomsnittsränta (%) | 1,6 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,2 |
| Sparande/kvm totalyta | 68 | 116 | 112 | 127 | 189 |
| Energikostnad/kvm totalyta | 236 | 211 | 180 | 190 | 194 |
| Nettoomsättning | 1887 | 1953 | 1768 | 1779 | 1761 |
| Resultat efter finansiella poster | -375 | 56 | -37 | -170 | 112 |
| Soliditet (%) | 23,9 | 30,3 | 29,6 | 29,2 | 29,3 |
| Kassalikviditet (%) | 75,3 | 235,0 | 135,2 | 223,8 | 286,8 |

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2024-01-01.

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 237 095 | 813 857 | 711 032 | 52 052 | 1 814 036 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 52 052 | -52 052 | 0 |
| Avsättning yttre fond | | 54 114 | -54 114 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 374 972 | 374 972 |
| Belopp vid årets utgång | 237 095 | 867 971 | 708 970 | 374 972 | 2 189 008 |

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst | 708 970 |
| årets förlust | -374 972 |
| | 333 998 |
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 54 114 |
| ianspråktagande av yttre underhåll | -216 531 |
| i ny räkning överföres | 496 415 |
| | 333 998 |

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

RESULTATRÄKNING

| Rörelsens intäkter | | 2024 | 2023 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 1 887 192 | 1 953 299 |
| | | 1 887 192 | 1 953 299 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 3 | -1 600 028 | -1 355 884 |
| Övriga externa kostnader | | -212 840 | -212 635 |
| Personalkostnader | 4 | -58 459 | -55 025 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -328 006 | -236 425 |
| | | -2 199 333 | -1 859 969 |
| Rörelseresultat | | -312 141 | 93 330 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 065 | 7 415 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -65 895 | -48 693 |
| | | -62 830 | -41 278 |
| Resultat efter finansiella poster | | -374 972 | 52 052 |
| Resultat före skatt | | -374 972 | 52 052 |
| Årets resultat | | -374 972 | 52 052 |

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---|------------|------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Hysesrätter och liknande rättigheter | 5 | 20 000 | 20 000 |
| | | 20 000 | 20 000 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 4 929 319 | 5 257 324 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 7 | 0 | 0 |
| | | 4 929 319 | 5 257 324 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 952 119 | 5 280 124 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 42 074 | 135 918 |
| Övriga fordringar | | 8 819 | 6 973 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 136 930 | 131 567 |
| | | 187 823 | 274 458 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 892 266 | 432 128 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 080 089 | 706 586 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 032 208 | 5 986 710 |

BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------|------------------|------------------|
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 237 095 | 237 095 |
| Fond för yttre underhåll | | 867 971 | 813 857 |
| | | 1 105 066 | 1 050 952 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 708 970 | 711 032 |
| Årets resultat | | -374 972 | 52 052 |
| | | 333 998 | 763 084 |
| Summa eget kapital | | 1 439 064 | 1 814 036 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9,10 | 3 158 712 | 1 166 988 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 158 712 | 1 166 988 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9,10 | 938 420 | 2 496 132 |
| Leverantörsskulder | | 240 672 | 246 216 |
| Aktuella skatteskulder | | 3 062 | 10 523 |
| Övriga skulder | | 25 560 | 24 225 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 226 718 | 228 590 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 434 432 | 3 005 686 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 032 208 | 5 986 710 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | 2024 | 2023 |
| Resultat efter finansiella poster | -374 972 | 52 052 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 319 978 | 236 398 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -54 994 | 288 450 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 93 844 | -135 918 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -6 642 | -10 452 |
| Förändring av leverantörsskulder | -5 544 | 116 166 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -537 | 19 833 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 26 127 | 278 079 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -898 925 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -898 925 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 600 000 | 0 |
| Amortering av lån | -165 988 | -155 546 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 434 012 | -155 546 |
| Årets kassaflöde | 460 139 | -776 392 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 432 128 | 1 208 520 |
| Likvida medel vid årets slut | 892 267 | 432 128 |

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

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

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 375 290 | 1 309 800 |
| Årsavgifter lokaler | 7 200 | 7 200 |
| Hyror garage | 11 508 | 11 508 |
| Hyror parkeringsplatser | 35 770 | 34 800 |
| Debiterade elavgifter | 85 685 | 79 975 |
| Debiterade bredbandsavgifter | 51 840 | 51 840 |
| Debiterade kabel-tvavgifter | 28 944 | 28 944 |
| Balkongtillägg | 280 800 | 280 800 |
| Övriga fakturerade avgifter | 10 155 | 148 432 |
| | 1 887 192 | 1 953 299 |

I årsavgiften ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | 181 063 | 177 049 |
| Löpande underhåll | 230 247 | 290 305 |
| Planerat underhåll | 216 531 | 0 |
| Elavgifter | 163 273 | 140 114 |
| Fjärrvärme | 269 497 | 262 243 |
| Vattenavgifter | 154 245 | 121 210 |
| Sophantering | 112 454 | 108 034 |
| Snöröjning/Sandning | 73 969 | 71 116 |
| Kabel-TV | 36 512 | 34 890 |
| Bredband | 51 840 | 52 392 |
| Förbrukningsmateriel | 12 654 | 5 154 |
| Fastighetsförsäkring | 41 893 | 37 527 |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | 55 850 | 55 850 |
| | 1 600 028 | 1 355 884 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Styrelsearvoden | 47 000 | 44 000 |
| Sociala kostnader | 11 459 | 11 025 |
| Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 58 459 | 55 025 |

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

Egna lägenheter/lokaler

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 20 000 | 20 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 000 | 20 000 |
| Utgående redovisat värde | 20 000 | 20 000 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 13 853 947 | 12 955 022 |
| Inköp | 0 | 898 925 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 853 947 | 13 853 947 |
| Ingående avskrivningar | -8 596 623 | -8 360 198 |
| Årets avskrivningar | -328 006 | -236 425 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 924 629 | -8 596 623 |
| Utgående redovisat värde | 4 929 319 | 5 257 324 |
| Taxeringsvärden byggnader | 13 905 000 | 13 905 000 |
| Taxeringsvärden mark | 4 133 000 | 4 133 000 |
| | 18 038 000 | 18 038 000 |
| Bokfört värde byggnader | 4 865 319 | 5 193 324 |
| Bokfört värde mark | 64 000 | 64 000 |
| | 4 929 319 | 5 257 324 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 148 257 | 148 257 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 148 257 | 148 257 |
| Ingående avskrivningar | -148 257 | -148 257 |
| Årets avskrivningar | 0 | -0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -148 257 | -148 257 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats Bostadsrätterna Sverige

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| 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 % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,06 | 2028-06-01 | 444 556 | 460 556 |
| Stadshypotek AB | 1,31 | 2025-04-30 | 722 432 | 732 432 |
| Stadshypotek AB | 2,68 | 2027-12-01 | 2 340 144 | 2 470 132 |
| Stadshypotek AB | 3,44 | 2029-06-30 | 590 000 | 0 |
| | | | 4 097 132 | 3 663 120 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 938 420 | 2 496 132 |
| -varav amortering | | | 175 988 | 155 988 |

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 3 267 192 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 785 300 | 5 785 300 |
| | 5 785 300 | 5 785 300 |

Sundsvall den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anders Sandström
Ordförande

Eva Edin
Ledamot

Caroline Hedenström
Ledamot

Gudrun Wikberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift
ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

BRF Alen - Årsredovisning 2024

Slutsignerat 2025-04-09 14:14:55

Signerande parter

ANDERS SANDSTRÖM

196606297817

Ordförane

BRF Alen (789200-0857)

E-post anders.sandstrom@valmet.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/135.0.0.0
Safari/537.36 Edg/135.0.0.0

IP-nummer 83.68.238.152 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2025-04-08 08:35:39

EVA EDIN

195002168309

Ledamot

BRF Alen (789200-0857)

E-post ewa_edin@hotmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.10
Safari/605.1.15

IP-nummer 83.68.238.144 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2025-04-08 20:01:31

CAROLINE HEDENSTRÖM

198711307804

Ledamot

BRF Alen (789200-0857)

E-post caroline.hedenstrom@gmail.com

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
Version/18.3 Mobile/15E148 Safari/604.1

IP-nummer 95.203.32.128 (Stockholm, Sweden)



Signerades 2025-04-09 10:19:43

GUDRUN VIKBERG

194903148221

Ledamot

BRF Alen (789200-0857)

E-post gudrun.m.wikberg@gmail.com



Telefon
Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/135.0.0.0
Safari/537.36
IP-nummer 83.68.238.145 (Sundsvall, Sweden)

Signerades 2025-04-09 10:37:44

TED SUNDBERG

197211227876

Auktoriserad Revisor

ess2 redovisning & revision AB (556968-1496)



E-post ted.sundberg@ess2.se

Telefon

Unit Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:137.0) Gecko/20100101 Firefox/137.0

IP-nummer 178.174.137.216 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2025-04-09 14:14:55

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upphöra med 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 betryggande sätt.

Revisorers 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 revisionsred 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 14:19

SENT BY OWNER:

Ted Sundberg · 09.04.2025 14:18

DOCUMENT ID:

r1Yqr14AJg

ENVELOPE ID:


rJwcHk401l-r1Yqr14AJg

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

4 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------|--|------------------|--------|--------------------|
| 1. ted sundberg |  Signed | 09.04.2025 14:19 | Email | IP: 89.189.201.248 |
| ted.sundberg@ess2.se | Authenticated | 09.04.2025 14:19 | Low | IP: 89.189.201.248 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 ärvas 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 Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se