

Årsredovisning 2020

BRF ALMEN 2

716420-1415



 **nabo**

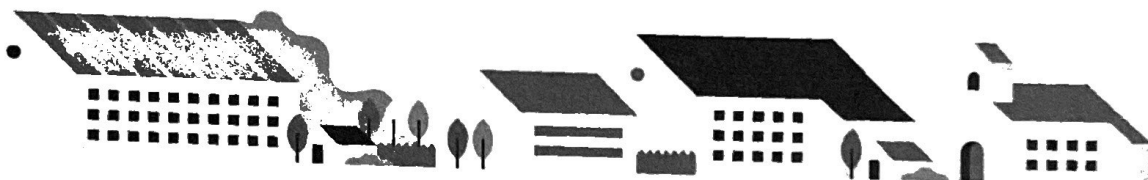
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ALMEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1987-12-07.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Almen2 på adressen Råsundavägen 119 i Solna. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 838 kvm och 2 lokaler om 205 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Ahlström	Ordförande
Ernst Sjögren	Kassör
Anna Moberg Lindqvist	Sekreterare
Kennet Persson	Vice ordf (avgått under året)
Jacob Sundqvist	Ledamot
Michele Faber	Ledamot
Joakim Yderstedt	Ledamot
Anette Torberg	Suppleant
Birgitta Hjort-Rova	Suppleant

VALBEREDNING

Birgitta Hjort-Rova och Stefan Olowsson

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Karl Erik Eriksson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

UTFÖRDA UNDERHÅLL

Styrelsen har utfört normalt underhåll under året såsom städning, hantering av lås, skötsel av tvättstugan, trädgårdsarbete och städdagar i föreningen, inspektion och färdigställande av brandskydd mm.

Det har under året pågått ett stort projekt, gällande hela fastigheten, för att råda bot på den nu icke fungerande ventilationen så kallad OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Flera leverantörer har varit involverade för att hitta en väg framåt som på bästa sätt för fastigheten återställer så kallat själv drag samt åtgärda korrekt ventilation där sådan saknats tex tvättstugan. En lista för bostadsrättsinnehavarna och stöd för dessa att förstå sitt ansvar samt en lista på hanterverkare som kan bistå har arbetats fram under året. Nu siktar föreningen på en ny OVK inspektion under senare delen av första kvartalet 2021.

Under året har också radon-mätningar pågått i fastigheten där det kommer krävas åtgärder under 2021.

Fastigheten drabbades under 2020 av en mindre "brand" i el-centralen på Råsundavägen på grund av att dessa var mycket gamla. Detta ledde till ett större elarbete med att byta och modernisera vår el central.

Föreningens medlemmar har under städdagen tagit ställning till hantering av några av de träd som stått på innergården och dessa har sedermera avlägsnats till förmån för nya planteringar som kommer ske under 2021. Det större trädet visade sig tyvärr vara sjukt och var tvunget att avverkas istället för att beskäras.

Inder hösten rapporterades två vattenskador in till styrelsen som har hanterats under senare delen av 2020. Ett projekt är avslutat och ett projekt fortgår under 2021

På grund av OVK arbetet under året så parkerade styrelsen det normala arbetet med vår tekniska underhållsplan dock lät vi vår nuvarande leverantör Sustend göra en inspektion och uppdaterad underhållsplan under början av 2020. Arbetet med ordinarie underhållsarbete beräknas återupptas under 2021. För detta ändamål har styrelsen upphandlat projektstöd av Sustend.

PLANERADE UNDERHÅLL

OVK-arbetet kommer fortlöpa under 2021 och vår förhoppning är att vi passerar inspektionen denna gång. Blir så icke fallet måste kommande styrelse fortsatt arbeta med denna fråga.

Pågående radonmätningar kommer under året bli ett arbete då allt för höga värden uppmätts i lägenheterna på källarplan på Råsundavägen. Hur detta skall hanteras blir en fråga för styrelsen under 2021.

Arbete enligt vår beslutade underhållsplan med Sustend som projektledare och projektstöd kommer genomföras under 2021. Den stora aktivitet för 2021 är att måla och vid behov renovera fönster i fastigheten.

EKONOMI

I den totala månadsavgiften betalar föreningens medlemmar två delar. Den första är en föreningsavgift som ska täcka räntor, leverantörsfakturor etc. och den andra delen är en avgift för värmeförsörjningen. Styrelsen baserar föreningsavgiften på inflationen och kommande underhållsbehov. I år kommer avgiften behöva höjas väsentligt med tanke på kommande underhållsbehov. Med anledning av detta föreslår styrelsen en justering av denna avgift med 4,2 %. Då styrelsen tror att priserna för värme kommer att öka kommande året varför förslag på värmeavgiftsökning är 5%.

Två tilltänkta projekt är skjutna framåt. Installation av sopstation är skjutet till oklar framtid.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Stort fokus har legat på hur OVK skall lösas och implementeras.

Ventilation på nedre plan Råsundavägen och i tvättstugan har installerats.

El-centralen har bytts.

Väsentliga förändringar i vår trädgård har gjorts genom hantering av träd.

Två av varandra oberoende vattenskador har hanterats under året.

Det har även genomförts två sociala aktiviteter för medlemmarna i samband med gemensamma vår- och höststädningar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 223 648	1 090 597	1 096	1 026
Resultat efter fin. poster	135 246	-469 890	-594	-351
Soliditet, %	54	53	55	60
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	47 564 000	47 564 000	34 026 000	34 026 000
Bostadsyta, kvm	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	370	370	370	353
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 612	2 612	2 612	2 339
Genomsnittlig skuldränta, %	1,47	1,27	1,32	2,08
Belåningsgrad, %	46,74	46,09	45,46	40,17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	6 952 840	-	-	6 952 840
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-290 284	-469 890	-	-760 174
Årets resultat	-469 890	469 890	135 246	135 246
Eget kapital	6 192 666	0	135 246	6 327 911

Handwritten signatures and initials.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-760 174
Årets resultat	135 246
Totalt	-624 929

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-624 929
	-624 929

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 223 648	1 090 597
Rörelseintäkter		163 033	0
Summa rörelseintäkter		1 386 681	1 090 597
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-963 787	-1 245 048
Övriga externa kostnader	8	-68 046	-75 517
Personalkostnader	9	2 828	-26 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 884	-151 884
Summa rörelsekostnader		-1 180 889	-1 499 273
RÖRELSERESULTAT		205 793	-408 676
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70 547	-61 214
Summa finansiella poster		-70 547	-61 214
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 246	-469 890
ÅRETS RESULTAT		135 246	-469 890

AM
2020
2021

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 270 176	10 415 004
Maskiner och inventarier	12	701 446	708 502
Summa materiella anläggningstillgångar		10 971 622	11 123 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 971 622	11 123 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 778	48 219
Övriga fordringar	13	7 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 766	-29 119
Summa kortfristiga fordringar		121 544	19 100
Kassa och bank			
Kassa och bank		638 004	455 658
Summa kassa och bank		638 004	455 658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		759 548	474 758
SUMMA TILLGÅNGAR		11 731 170	11 598 263

Handwritten signatures and initials:
Almen
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 952 840	6 952 840
Summa bundet eget kapital	6 952 840	6 952 840

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-760 174	-290 284
Årets resultat	135 246	-469 890
Summa fritt eget kapital	-624 929	-760 174

SUMMA EGET KAPITAL	6 327 911	6 192 666
---------------------------	------------------	------------------

Avsättningar

Avsättningar	112 086	104 166
Summa avsättningar	112 086	104 166

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	0	4 800 000
Övriga långfristiga skulder		22 500	22 500
Summa långfristiga skulder		22 500	4 822 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 800 000	0
Leverantörsskulder		91 860	106 597
Skatteskulder		17 936	8 021
Övriga kortfristiga skulder		-3 556	19 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	362 432	344 634
Summa kortfristiga skulder		5 268 672	478 932

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 731 170	11 598 263
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials:
AM, EB, 2, JV, N

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisning av intäkter

Anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	4-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Omsättningstillgångar

Föreningens fond för yttre underhåll

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

AML 2² N

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER		
	2020	2019
Andrahandsuthyrning	0	21 635
Hysesintäkter, lokaler	247 312	100 587
Uppvärmning	295 488	286 364
Årsavgifter, bostäder	680 848	680 848
Öres- och kronutjämning	3	0
Överlåtelseavgift	0	1 163
Övriga intäkter	163 030	0
Summa	1 386 681	1 090 597
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL		
	2020	2019
Besiktning och service	50 494	19 263
Fastighetsskötsel	29 883	18 124
Snöskottning	11 281	22 804
Städning	55 740	47 641
Trädgårdsarbete	610	0
Övrigt	20 804	0
Summa	168 812	107 832
NOT 4, REPARATIONER		
	2020	2019
Försäkringsskador	39 064	0
Reparationer	95 410	146 830
Summa	134 474	146 830
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL		
	2020	2019
Förberedelse OVK 2020	171 719	0
Vattenskada ht2020	5 599	0
Fuktskada	3 418	0
OVK Ventilation	0	331 560
OVK Fönsterluft	0	175 000
Summa	180 736	506 560

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2020	2019
Fastighetsel	22 976	24 824
Sophämtning	57 780	56 942
Uppvärmning	250 375	258 522
Vatten	20 678	30 980
Summa	351 809	371 268

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2020	2019
Bredband	16 717	0
Fastighetsförsäkringar	47 769	43 169
Fastighetsskatt	56 429	62 455
Kabel-TV	7 041	6 934
Summa	127 956	112 558

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Bankkostnader	1 015	4 888
Datakommunikation	907	16 081
Extradebitering förvaltn.	2 109	18 812
Inkasso	240	180
Kameral förvaltning	39 496	38 312
Kontorsmtrl trycksaker	412	0
Postbefordran	108	108
Resekostnader	564	0
Revisionsarvoden	8 250	8 250
Serv.avg branschorg.	9 654	9 532
Styr.möte/stämma/städdag	1 488	9 260
Trivselåtgärder	902	0
Övriga externa kostnader	2 900	-29 906
Summa	68 046	75 517

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Sociala avgifter	-2 828	0
Styrelsearvoden	0	-9 000
Övriga arvoden	0	35 825
Summa	-2 828	26 825

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70 526	61 177
Övriga räntekostnader	21	37
Summa	70 547	61 214

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539 064	11 539 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539 064	11 539 064

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 124 060	-979 232
Årets avskrivning	-144 828	-144 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 268 888	-1 124 060

Utgående restvärde enligt plan	10 270 176	10 415 004
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 372 655</i>	<i>2 372 655</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 549 000	18 549 000
Taxeringsvärde mark	29 015 000	29 015 000
Summa	47 564 000	47 564 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
----------------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	780 937	780 937
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	780 937	780 937

Ingående ackumulerad avskrivning	-72 435	-65 379
Avskrivningar	-7 056	-7 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-79 491	-72 435

Utgående restvärde enligt plan	701 446	708 502
---------------------------------------	----------------	----------------

AMC
2020-12-31
2020-12-31

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 000	0
Summa	7 000	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	3 015	0
Fastighetsskötsel	1 360	1 363
Försäkringspremier	16 441	14 881
Förvaltning	17 713	9 874
Kabel-TV	1 766	1 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 471	-56 997
Summa	55 766	-29 119

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-01-28	1,26 %	2 150 000	2 150 000
Swedbank	2021-01-28	1,26 %	1 300 000	1 300 000
Swedbank	2021-03-28	1,00 %	1 350 000	1 350 000
Summa			4 800 000	4 800 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>4 800 000</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	8 250	8 250
El	2 229	1 714
Förutbetalda avgifter/hyror	288 177	287 541
Sociala avgifter	0	2 828
Uppvärmning	32 123	34 122
Utgiftsräntor	7 870	8 079
Vatten	0	2 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 783	0
Summa	362 432	344 634

Handwritten signatures and initials.

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 376 000	4 376 000
Summa	4 376 000	4 376 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- OVK fortgår
- Radonmätning fortgår
- Vattenskador fortgår
- Styrelsen har upphandlat ett lån på två MSEK hos Swedbank för att hantera framtida underhåll och projekt

Underskrifter

Solna, 2021-03-17
Ort och datum

[Signature]

Anna Ahlström
Ordförande

[Signature]

Michele Faber
Ledamot

[Signature]

Ernst Sjögren
Kassör

[Signature]

Jacob Sundqvist
Ledamot

[Signature]

Joakim Yderstedt
Ledamot

[Signature]

Anna Moberg Lindqvist
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19

[Signature]

Karl Erik Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen 2

Org.nr 716420-1415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Almen 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Almen 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Almen 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 19/2 2021

Karl-Erik Eriksson
Revisor