Årsredovisning 2023

Brf Almen 2

716420-1415

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

Välkommen till årsredovisningen för Brf Almen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning om negativt resultat ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

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

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Annaclaudia Montanino	Ordförande
Daniel Gustafsson	Kassör
Stefan Olowsson	Sekreterare
Christopher Norell	Suppleant
Bianca Ingvardsson	Styrelseledamot
Martin Wass	Styrelseledamot
Sten Rony Lutz	Styrelseledamot
Birgitta Hjort-Rova	Suppleant
Carl Jacob Sundqvist	Suppleant

Valberedning

Birgitta Hjort-Rova, Anders Ohlson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

Revisorer

Karl Erik Eriksson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-10. Anledning för extrastämmomöte var att fastställa den ändring av stadgarna som beslutades om vid ordinarie årsstämma, samt att utse en valberedning inför nästa årsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	Normalt underhåll under året (städning, hantering av lås, skötsel av tvättstugan, trädgårdsarbete, färdigställande av brandskydd, hiss mm) Installation av ny avfallsstation
2022	Fönsterrenovering, takmålning, målning av dörrar, stuprörsbyte, impregnering av fasaden mm
2021-2022	Installation av Radonsug och bekräftelse på godkända radongashalter
2020 - 2021	OVK

Planerade underhåll

2024	Spolning och filmning av stammar Mindre takreparationer och besiktning av taksäkerhet Sotning och Brandskyddskontroll samt provtryckning av rökkanaler och eldstäder Besiktning av gasledningar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En av våra hyresgäster gick under början av året i konkurs, vilket kombinerat med att denna inte kunde delges uppsägning av lokalen ledde till hyresbortfall under en längre period då lokalen inte kunde hyras ut på nytt. Ett aktivt letande efter ny hyresgäst har inte gett resultat under året, styrelsen fortsätter att söka hyresgäst. Renoveringar av lokalen har också utförts för att göra den mer attraktiv.

De av stämman beslutade avgiftshöjningarna har haft en positiv effekt på kassaflödet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal med Radea (Radonsug)
Ändrat avtal med PreZero
Uppsägning av avtal med Stena Recycling gällande insamling av tidningar

Övriga uppgifter

Nyetablerad avfallsstation pga ändrade regler för avfallshantering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 326 303	1 293 779	1 211 021	1 223 648
Resultat efter fin. poster	-127 879	617	-488 607	135 246
Soliditet (%)	41	42	44	54
Taxeringsvärde	57 464 000	57 464 000	47 564 000	47 564 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	668	606	562	531
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	81,2	85,3	70,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 135	4 135	3 700	2 612
Skuldsättning per kvm	3 720	3 720	3 328	2 349
Sparande per kvm	31	109	-101	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	24	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	138	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	-	-
Energikostnad per kvm	182	177	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,36	1,58	0,94	1,47
Räntekänslighet	6,19	6,83	6,58	4,92

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 952 840	-	-	6 952 840
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 113 536	617	-	-1 112 919
Årets resultat	617	-617	-127 879	-127 879
Eget kapital	**5 839 921**	**0**	**-127 879**	**5 712 042**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 112 919
Årets resultat	-127 879
Totalt	**-1 240 798**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 240 798
	-1 240 798

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 326 303	1 293 779
Övriga rörelseintäkter	3	8 083	76 596
Summa rörelseintäkter		**1 334 386**	**1 370 375**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-827 586	-1 018 567
Övriga externa kostnader	9	-113 908	-97 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 186	-140 664
Summa rörelsekostnader		**-1 133 679**	**-1 256 367**
RÖRELSERESULTAT		**200 707**	**114 008**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 905	436
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-331 491	-113 827
Summa finansiella poster		**-328 586**	**-113 391**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-127 879**	**617**
ÅRETS RESULTAT		**-127 879**	**617**

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 405 473	12 583 337
Maskiner och inventarier	12	738 170	749 242
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 143 643**	**13 332 579**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 143 643**	**13 332 579**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 187	100 179
Övriga fordringar	13	7 710	6 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 292	62 099
Summa kortfristiga fordringar		**120 189**	**168 307**
Kassa och bank			
Kassa och bank		686 461	532 880
Summa kassa och bank		**686 461**	**532 880**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**806 650**	**701 187**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 950 294**	**14 033 767**

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
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		-1 112 919	-1 113 536
Årets resultat		-127 879	617
Summa fritt eget kapital		**-1 240 798**	**-1 112 919**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 712 042**	**5 839 921**
Avsättningar			
Avsättningar		135 846	127 926
Summa avsättningar		**135 846**	**127 926**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		22 500	22 500
Summa långfristiga skulder		**22 500**	**22 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 600 000	7 600 000
Leverantörsskulder		54 002	37 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	425 903	405 825
Summa kortfristiga skulder		**8 079 905**	**8 043 419**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 950 294**	**14 033 767**

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	532 880	2 170 173
Resultat efter finansiella poster	**-127 879**	**617**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	192 186	140 664
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**64 307**	**141 281**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 118	-23 917
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 486	11 112
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**148 911**	**128 476**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-3 250	-2 573 689
Kassaflöde från investeringar	**-3 250**	**-2 573 689**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	7 920	7 920
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**7 920**	**807 920**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**153 581**	**-1 637 293**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**686 461**	**532 880**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 6,7 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	870 283	788 849
Hyresintäkter, lokaler	99 414	180 542
Värme	356 606	324 388
Summa	**1 326 303**	**1 293 779**

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	1
Elprisstöd	8 085	0
Försäkringsersättning	0	76 595
Summa	**8 083**	**76 596**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	5 797	5 335
Städning	44 630	46 797
Besiktning och service	18 225	35 409
Trädgårdsarbete	6 158	6 969
Snöskottning	36 774	15 257
Övrigt	10 000	7 233
Summa	**121 584**	**117 000**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	129 799	157 426
Försäkringsärende/vattenskada	0	124 895
Summa	**129 799**	**282 321**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	10 250
Dörrar och lås/porttele	0	62 930
Gård/markytor	0	7 700
Summa	**0**	**80 880**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	29 054	49 608
Uppvärmning	312 021	282 721
Vatten	31 497	28 714
Sophämtning	56 407	49 137
Summa	**428 979**	**410 180**

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	10 000	0
Fastighetsförsäkringar	59 434	52 843
Kabel-TV	8 022	7 255
Bredband	16 992	16 992
Fastighetsskatt	52 776	51 096
Summa	**147 224**	**128 186**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	59 004	48 498
Juridiska kostnader	4 781	0
Revisionsarvoden	8 250	8 250
Ekonomisk förvaltning	41 872	40 388
Summa	**113 908**	**97 136**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-6	55
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	331 497	113 772
Summa	**331 491**	**113 827**

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 112 752	11 539 064
Årets inköp	0	2 573 689
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14 112 752**	**14 112 752**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 529 415	-1 403 019
Årets avskrivning	-177 864	-126 396
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 707 279**	**-1 529 415**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 405 473**	**12 583 337**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 372 655*	*2 372 655*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 910 000	21 910 000
Taxeringsvärde mark	35 554 000	35 554 000
Summa	**57 464 000**	**57 464 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	853 062	853 062
Inköp	3 250	0
Utgående anskaffningsvärde	**856 312**	**853 062**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-103 820	-89 552
Avskrivningar	-14 322	-14 268
Utgående avskrivning	**-118 142**	**-103 820**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**738 170**	**749 242**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	985	841
Skattefordringar	0	3 288
Deklarerad skatt	1 608	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	5 117	1 900
Summa	**7 710**	**6 029**

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 046	19 205
Fastighetsskötsel	1 534	1 454
Försäkringspremier	20 706	18 010
Kabel-TV	2 133	2 000
Bredband	2 832	2 832
Förvaltning	19 041	18 598
Summa	**55 292**	**62 099**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,93 %	2 267 000	2 267 000
Swedbank	2024-01-28	4,93 %	2 267 000	2 267 000
Swedbank	2024-03-28	4,86 %	3 066 000	3 066 000
Summa			**7 600 000**	**7 600 000**
Varav kortfristig del			7 600 000	7 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 600 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126	127
El	2 818	6 185
Uppvärmning	47 245	43 112
Utgiftsräntor	41 143	22 444
Förutbetalda avgifter/hyror	326 321	325 707
Beräknat revisionsarvode	8 250	8 250
Summa	**425 903**	**405 825**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 376 000	4 376 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Spolning och filmning av stammar (januari 2024) Sotning och brandskyddskontroll samt provtryckning av rökkanaler och eldstäder (januari 2024) Besiktning av gasledningar Hantering av fuktskada på Råsundavägen

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Annaclaudia Montanino
Ordförande

Bianca Ingvardsson
Styrelseledamot

Daniel Gustafsson
Kassör

Martin Wass
Styrelseledamot

Stefan Olowsson
Sekreterare

Sten Rony Lutz
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karl Erik Eriksson
Revisor

rJxDvtTapa-HyuDY6p6a

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 2023.

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 2023 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:

r1vvtaTpp-H1b_PK6666

- 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 2023 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.

r1vvtaTpp-H1b_PK6666

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 /

Karl-Erik Eriksson
Revisor

r1vvtaTpp-H1b_PK6666