

# Årsredovisning 2019

**BRF ALMEN 2**  
**716420-1415**

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

## 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
Stefan Olowsson	Sekreterare
Kennet Persson	Vice ordf
Jacob Sundqvist	Ledamot
Birgitta Hjort-Rova	Ledamot
Jonathan Widlund	Ledamot
Karin Lundgren	Suppleant
Anders Betts	Suppleant

#### Valberedning

Birgitta Hjort-Rova och Sofie Friede.

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Karl Erik Eriksson Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

### **Utförda underhåll**

Styrelsen har utfört normalt underhåll under året såsom städning och hantering av lås.

Värmex har på uppdrag av styrelsen felsökt värmesystemet och varför vissa lägenheter högst upp på Parkvägen saknar värme. Åtgärder har gjorts av SVS för att återställa värmen

### **Planerade underhåll**

Det kommer pågå ett stort projekt, gällande hela fastigheten, för att råda bot på den nu icke fungerande ventilationen. Det är ännu, för styrelsen, oklart vilka lösningar som kommer implementeras för att korrigera de anmärkningar vi fått vid OVK besiktningen, således finns det ännu inte en detaljerad och beslutad åtgärdsplan.

### **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. Med anledning av detta föreslår styrelsen en justering av denna avgift med 5%. Då styrelsen tror att priserna för värme kommer att öka kommande året varför förslag på värmeavgiftsökning är 10%.

Två tilltänkta projekt är skjutna framåt. Installation av sopstation är skjutet till oklar framtid, medan ventilationsprojektet, OVK, förväntas bli klart under hösten 2020.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Värmex har justerat ett flertal radiatorer.

SVS har på uppdrag av styrelsen karterat ventilationssystemet med syfte att komma till rätta med vad som behöver åtgärdas för att bli godkända på OVK samt radonmätningarna.

Fastighetsägarna har installerat brandsläckare och skyltar för ett säkert brandskydd, samt att det har genomförts en brandskyddsinspektion.

Grannföreningen Brf Almen 6 har ändrat sin ställning till initiativet för en samfällighet med syfte att installera en gemensam sopstation - de är inte längre intresserade av detta. Styrelsen tar nya tag och driver vidare frågan med de resterande grannföreningarna.

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

Takbryggor samt räcken har monterats på taket av SVS på Parkvägen.

Bokningstavla och lås har införskaffats i tvättstugan och uppdaterade trivselregler för tvättstugan har tagits fram och distribuerats till alla.

Underhåll av den gemensamma vägen på innergården har utförts och kostnaderna delas lika mellan alla BRF:er som nyttjar den samma.

Spaltventiler har monterats i de flesta lägenheter som ett steg i att få godkänd OVK, dock återstår en del lägenheter bl.a i källarplanen. Spaltventilerna kommer faktureras respektive bostadsrättsinnehavare enligt tidigare stämmobeslut.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	- 1 090 597	1 095 742	1 025 535	1 014 350	
Resultat efter fin. poster	- 469 890	-594 027	-351 411	-301 325	
Soliditet, %	- 53	55	60	61	
Yttre fond	-	-	-	-	-
Taxeringsvärde	- 47 564 000	34 026 000	34 026 000	34 026 000	34 026 000
Bostadsyta, kvm	1 838	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	- 370	370	353	349	
Lån per kvm bostadsyta, kr	- 2 612	2 612	2 339	2 339	
Genomsnittlig skuldränta, %	- 1,27	1,32	2,08	2,05	
Belåningsgrad, %	- 46,09	45,46	40,17	39,63	

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	6 952 840	-	-	6 952 840
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	303 742	-594 027	-	-290 284
Årets resultat	-594 027	594 027	-469 890	-469 890
<b>Eget kapital</b>	<b>6 662 556</b>	<b>0</b>	<b>-469 890</b>	<b>6 192 666</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-290 284
Årets resultat	-469 890
Totalt	<u>-760 174</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-760 174</u>
	<b>-760 174</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 090 597	1 095 742
Rörelseintäkter		0	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 090 597</b>	<b>1 095 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 245 048	-1 378 448
Övriga externa kostnader	8	-75 517	-87 625
Personalkostnader	9	-26 825	-11 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 884	-151 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 499 273</b>	<b>-1 629 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-408 676</b>	<b>-534 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-61 214	-59 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 214</b>	<b>-59 983</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-469 890</b>	<b>-594 027</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-469 890</b>	<b>-594 027</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	10 415 004	10 559 832
Maskiner och inventarier	12	708 502	715 558
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 123 506</b>	<b>11 275 390</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 123 506</b>	<b>11 275 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		48 219	61 314
Övriga fordringar	13	0	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	-29 119	31 358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 100</b>	<b>92 760</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		455 658	651 114
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>455 658</b>	<b>651 114</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>474 758</b>	<b>743 874</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 598 263</b>	<b>12 019 263</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 952 840	6 952 840
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>6 952 840</i>	<i>6 952 840</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-290 284	303 742
Årets resultat		-469 890	-594 027
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-760 174</i>	<i>-290 284</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>6 192 666</i></u>	<u><i>6 662 556</i></u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		104 166	96 246
<i>Summa avsättningar</i>		<i>104 166</i>	<i>96 246</i>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 800 000	4 800 000
Övriga långfristiga skulder		22 500	22 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>4 822 500</i>	<i>4 822 500</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		106 597	103 853
Skatteskulder		8 021	-9 767
Övriga kortfristiga skulder		19 680	6 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	344 634	337 596
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>478 932</i>	<i>437 962</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>11 598 263</b></u>	<u><b>12 019 263</b></u>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Almen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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	4-10 %
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.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Andrahandsuthyrning	21 635	11 944
Hysesintäkter, lokaler	100 587	98 338
Uppvärmning	286 364	304 612
Årsavgifter, bostäder	680 848	680 848
Öres- och kronutjämning	0	-1
Överlåtelseavgift	1 163	0
<b>Summa</b>	<b>1 090 597</b>	<b>1 095 741</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	19 263	9 587
Fastighetsskötsel	18 124	5 276
Snöskottning	22 804	15 618
Städning	47 641	50 773
Trädgårdsarbete	0	3 561
<b>Summa</b>	<b>107 832</b>	<b>84 815</b>
<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	146 830	289 331
<b>Summa</b>	<b>146 830</b>	<b>289 331</b>
<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
OVK Ventilation	331 560	0
OVK Fönsterluft	175 000	0
Källarlokal	0	47 125
Värme och stammar	0	69 936
Övrigt	0	441 281
<b>Summa</b>	<b>506 560</b>	<b>558 342</b>
<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	24 824	27 712
Sophämtning	56 942	56 557
Uppvärmning	258 522	259 904
Vatten	30 980	23 929
<b>Summa</b>	<b>371 268</b>	<b>368 102</b>
<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	43 169	38 988
Fastighetsskatt	52 688	32 088
Kabel-TV	6 934	6 782
Korr. fastighetsskatt	9 767	0
<b>Summa</b>	<b>112 558</b>	<b>77 858</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bankkostnader	4 888	9 670
Datakommunikation	16 081	21 102
Extradebitering förvaltn.	18 812	444
Förbrukningsmaterial	0	300
Inkasso	180	180
Juridiska kostnader	0	4 500
Kameral förvaltning	38 312	36 824
Postbefordran	108	72
Revisionsarvoden	8 250	8 250
Serv.avg branschorg.	9 532	4 300
Styr.möte/stämma/städdag	9 260	0
Övr förvaltningskostnader	0	684
Övriga externa kostnader	-29 906	1 300
<b>Summa</b>	<b>75 517</b>	<b>87 625</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	0	2 828
Styrelsearvoden	-9 000	9 000
Övriga arvoden	35 825	0
<b>Summa</b>	<b>26 825</b>	<b>11 828</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	61 177	59 871
Övriga räntekostnader	37	112
<b>Summa</b>	<b>61 214</b>	<b>59 983</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	11 539 064	11 539 064
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	11 539 064	11 539 064
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-979 232	-834 404
Årets avskrivning	-144 828	-144 828
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-1 124 060	-979 232
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 415 004</b>	<b>10 559 832</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 372 655</i>	<i>2 372 655</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 549 000	16 150 000
Taxeringsvärde mark	29 015 000	17 876 000
<b>Summa</b>	<b>47 564 000</b>	<b>34 026 000</b>
<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	780 937	780 937
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	780 937	780 937
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-65 379	-58 323
Avskrivningar	-7 056	-7 056
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-72 435	-65 379
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>708 502</b>	<b>715 558</b>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	0	88
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>88</b>
<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsskötsel	-1 363	-1 319
Försäkringspremier	-14 881	-13 409
Förvaltning	-9 874	0
Kabel-TV	-1 760	-1 733
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 997	-14 897
<b>Summa</b>	<b>29 119</b>	<b>-31 358</b>

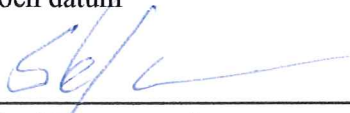
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-04-28	1,29 %	2 150 000	2 150 000
Swedbank	2020-04-28	1,29 %	1 300 000	1 300 000
Swedbank	2020-04-28	1,43 %	1 350 000	1 350 000
<b>Summa</b>			<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>

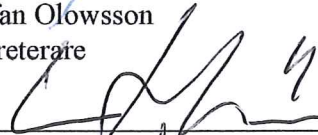
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	8 250	8 250
El	1 714	2 451
Förutbetalda avgifter/hyror	287 541	272 644
Löner	0	9 000
Sociala avgifter	2 828	2 828
Uppvärmning	34 122	35 427
Utgiftsräntor	8 079	4 896
Vatten	2 100	2 100
<b>Summa</b>	<b>344 634</b>	<b>337 596</b>

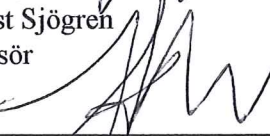
Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 376 000	4 376 000
<b>Summa</b>	<b>4 376 000</b>	<b>4 376 000</b>

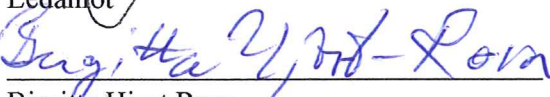
## Underskrifter

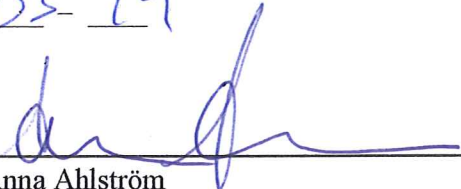
Solna, 2020-03-19  
Ort och datum


  
Stefan Olowsson  
Sekreterare


  
Ernst Sjögren  
Kassör

  
Jonathan ~~Widlund~~ Fridé Widlund  
Ledamot

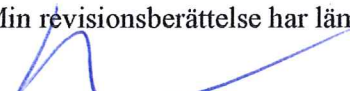
  
Birgitta Hjort Rova  
Ledamot

  
Anna Ahlström  
Ordförande

  
Jacob Sundqvist  
Ledamot

  
Kennet Persson  
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20

  
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 2019.

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 2019 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 2019 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 2020 -03-20

Karl-Erik Eriksson  
Revisor