

# Årsredovisning 2021

BRF ALMEN 2

716420-1415



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ALMEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## 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
Daniel Gustafsson	Kassör
Anna Moberg Lindqvist	Sekreterare
Annaclaudia Montanino	Ledamot
Jacob Sundqvist	Ledamot
Birgitta Hjort-Rova	Ledamot
Arash Rezaei	Ledamot
Emil Bern	Suppleant
Michele Faber	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 2021-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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, hiss mm.

Det viktigaste projekt som avslutats under året är OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och fastigheten fick som helhet godkänt. 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 hantverkare som kan bistå har arbetats fram under året. Alla bostadsrättsinnehavare har förtjänstfullt genomfört arbete och hanterat sina anmärkningar.

Under året har styrelsen arbetat med de avvikelser som uppstod vid tidigare radonmätningar som pågått i fastigheten där det krävdes åtgärder. Med hjälp av så kallade radonkonsulter har arbete skett och den största avvikelserna är nu hanterat genom att en s.k. radonsug installerats i vår källarlokal hösten 2020. Efter det mättes radon igen men halten var fortfarande för hög. Då beslutades att borra en kanal mellan källarlokalen och den berörda lägenheten. Efter ytterligare mätning har denna aktivitet visat sig vara framgångsrik. Nu återstår en mätning innan fastigheten förhoppningsvis är helt godkänd i en sista lägenhet på nedersta plan.

Under året har också el-kablage på innergården bytts ut helt då det visade sig vara fel installerat. Samtidigt säkerställdes ett bättre skydd mot vatten och fukt.

Föreningens medlemmar har genomfört två städdagar en på våren och en på hösten för att gemensamt arbeta med vår trädgård och rensa och städa våra allmänna utrymmen. I samband med detta bjöd Styrelsen på korvgrillning.

Under våren så färdigställdes arbetet med en inrapporterad vattenskada som rapporterats in året innan. Vattenskadan är inte helt stängd finansiellt för närvarande pågår en dialog med försäkringsbolaget.

På grund av OVK arbetet under året så parkerade styrelsen det normala arbetet med vår tekniska underhållsplan. Arbetet med ordinarie underhållsarbete har upphandlats och kommer genomföras under 2022. För detta ändamål har styrelsen upphandlat projektstöd av Sustend.

## PLANERADE UNDERHÅLL

Det största projektet för kommande år är det upphandlade projektet för målning och renovering av fönster och tak i enlighet med vår underhållsplan som kommer genomföras under första halvan av 2022. Sustend kommer bistå och leda, styra och följa upp detta arbete.

Pågående radonmätningar skall stängas under året och förhoppningsvis behövs ej fler åtgärder efter att radonsugen och kanal installerats.

Under året kommer arbete också att ske avseende vår sopstation på anmodan av Solna Stad som inte kommer köra in och tömma våra kärl. Utredning pågår för att se om dessa kan flyttas till framsidan Parkvägen.

Under 2022 kommer det ske åtgärder avseende dörr i tvättstugan och för elskåpet i syfte att förbättra ventilation och ljudnivå för boende vid tvättstugan samt öka säkerheten för elskåpet.

## EKONOMI

I den totala månadsavgiften betalar föreningens medlemmar två delar. Den första är en föreningsavgift som ska täcka räntor, löpande fakturor 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 10 %. Då styrelsen tror att priserna för värme kommer att öka kommande året varför förslag på ökning för värme med är 5%.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Radonmätning och åtgärder för att komma till rätta med för höga halter tillsammans med radonkonsult.

En vattenskada vattenskador har hanterats under året. Visst arbete kvarstår i dialog med vårt försäkringsbolag.

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

Upphandling tillsammans med Sustend för kommande fönsterrenovering och målning samt målning av taket. Kommer utföras under 2022.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 211 021	1 223 648	1 090 597	1 096
Resultat efter fin. poster	-488 607	135 246	-469 890	-594
Soliditet, %	44	54	53	55
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	47 564 000	47 564 000	47 564 000	34 026 000
Bostadsyta, kvm	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	393	370	370	370
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 700	2 612	2 612	2 612
Genomsnittlig skuldränta, %	0,94	1,47	1,27	1,32
Belåningsgrad, %	67,09	46,74	46,09	45,46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	6 952 840	-	-	6 952 840
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-760 174	135 246	-	-624 929
Årets resultat	135 246	-135 246	-488 607	-488 607
<b>Eget kapital</b>	<b>6 327 911</b>	<b>0</b>	<b>-488 607</b>	<b>5 839 304</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-624 929
Årets resultat	-488 607
Totalt	<u><b>-1 113 536</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-1 113 536
	<u><u><b>-1 113 536</b></u></u>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		1 211 021	1 223 648
Rörelseintäkter		1	163 033
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 211 022</b>	<b>1 386 681</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 368 695	-963 787
Övriga externa kostnader	8	-132 182	-68 046
Personalkostnader	9	0	2 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 192	-151 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 645 069</b>	<b>-1 180 889</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-434 047</b>	<b>205 793</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-54 560	-70 547
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 560</b>	<b>-70 547</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-488 607</b>	<b>135 246</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-488 607</b>	<b>135 246</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	10 136 045	10 270 176
Maskiner och inventarier	12	763 510	701 446
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 899 555</b>	<b>10 971 622</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 899 555</b>	<b>10 971 622</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		75 826	58 778
Övriga fordringar	13	8 268	7 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 396	55 766
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>142 490</b>	<b>121 544</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 170 173	638 004
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 170 173</b>	<b>638 004</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 312 663</b>	<b>759 548</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 212 218</b>	<b>11 731 170</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 952 840	6 952 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 952 840</b>	<b>6 952 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-624 929	-760 174
Årets resultat		-488 607	135 246
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 113 536</b>	<b>-624 929</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 839 304</b>	<b>6 327 911</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		120 006	112 086
<b>Summa avsättningar</b>		<b>120 006</b>	<b>112 086</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		22 500	22 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 800 000	4 800 000
Leverantörsskulder		49 247	91 860
Skatteskulder		8 913	17 936
Övriga kortfristiga skulder		-1 431	-3 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	373 679	362 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 230 408</b>	<b>5 268 672</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 212 218</b>	<b>11 731 170</b>

# 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.

### 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	4-6,7 %
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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	177 678	247 312
Uppvärmning	310 276	295 488
Årsavgifter, bostäder	723 067	680 848
Öres- och kronutjämning	1	3
Övriga intäkter	0	163 030
<b>Summa</b>	<b>1 211 022</b>	<b>1 386 681</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	17 515	50 494
Fastighetsskötsel	5 596	29 883
Snöskottning	47 359	11 281
Städning	61 064	55 740
Trädgårdsarbete	9 296	610
Övrigt	26 617	20 804
<b>Summa</b>	<b>167 447</b>	<b>168 812</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Fönster	68 848	0
Försäkringsskador	418 151	39 064
Reparationer	100 717	95 410
<b>Summa</b>	<b>587 716</b>	<b>134 474</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Förberedelse OVK 2020	60 000	171 719
Droppbollen belysning	9 153	0
<b>Summa</b>	<b>69 153</b>	<b>180 736</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	31 014	22 976
Sophämtning	59 299	57 780
Uppvärmning	291 840	250 375
Vatten	33 225	20 678
<b>Summa</b>	<b>415 378</b>	<b>351 809</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	17 175	16 717
Fastighetsförsäkringar	50 105	47 769
Fastighetsskatt	54 656	56 429
Kabel-TV	7 065	7 041
<b>Summa</b>	<b>129 001</b>	<b>127 956</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	39 496	39 496
Bankkostnader	45 400	1 015
Datakommunikation	2 898	907
Extradebitering förvaltn.	16 858	2 109
Förbrukningsmaterial	4 234	0
Inkasso	540	240
Kontorsmtrl trycksaker	0	412
Postbefordran	81	108
Resekostnader	0	564
Revisionsarvoden	8 250	8 250
Serv.avg branschorg.	9 604	9 654
Styr.möte/stämma/städdag	3 493	1 488
Trivselåtgärder	1 279	902
Övr förvaltningskostnader	-1 350	0
Övriga externa kostnader	1 399	2 900
<b>Summa</b>	<b>132 182</b>	<b>68 046</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	0	-2 828
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-2 828</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	54 322	70 526
Övriga räntekostnader	238	21
<b>Summa</b>	<b>54 560</b>	<b>70 547</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	11 539 064	11 539 064
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 539 064</b>	<b>11 539 064</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 268 888	-1 124 060
Årets avskrivning	-134 131	-144 828
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 403 019</b>	<b>-1 268 888</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 136 045</b>	<b>10 270 176</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	18 549 000
Taxeringsvärde mark	29 015 000	29 015 000
<b>Summa</b>	<b>47 564 000</b>	<b>47 564 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	780 937	780 937
Inköp	72 125	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>853 062</b>	<b>780 937</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-79 491	-72 435
Avskrivningar	-10 061	-7 056
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-89 552</b>	<b>-79 491</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>763 510</b>	<b>701 446</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 268	7 000
<b>Summa</b>	<b>8 268</b>	<b>7 000</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	2 832	3 015
Fastighetsskötsel	1 365	1 360
Försäkringspremier	16 827	16 441
Förvaltning	18 045	17 713
Kabel-TV	1 813	1 766
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 514	15 471
<b>Summa</b>	<b>58 396</b>	<b>55 766</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2021-01-28	1,26 %		2 150 000
Swedbank	2021-01-28	1,26 %		1 300 000
Swedbank	2021-03-28	1,00 %		1 350 000
Swedbank	2022-01-28	0,75 %	2 267 000	
Swedbank	2022-01-28	0,75 %	2 267 000	
Swedbank	2022-01-28	0,75 %	2 266 000	
<b>Summa</b>			<b>6 800 000</b>	<b>4 800 000</b>

*Varav kortfristig del* 6 800 000

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	8 250	8 250
El	5 232	2 229
Förutbetalda avgifter/hyror	303 084	288 177
Uppvärmning	44 822	32 123
Utgiftsräntor	9 147	7 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 144	23 783
<b>Summa</b>	<b>373 679</b>	<b>362 432</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 800 000	4 376 000
<b>Summa</b>	<b>6 800 000</b>	<b>4 376 000</b>



## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

- Radonmätning och eventuella åtgärder för att komma till rätta med för höga halter tillsammans med radonkonsult om behov uppstår efter mätningen.
- Genomföra projektet tillsammans med Sustend för kommande fönsterrenovering och målning samt målning av taket.
- Projektet med dörrar i tvättstugan och elskåpet
- Hantering av Solna stads krav avseende flytt av föreningens sopkärl till Parkvägen. Dialog pågår med övriga föreningar runt gården då flera har samma krav/utmaning.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Ahlström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anna Moberg Lindqvist  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Annaclaudia Montanino  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Arash Rezaei  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Birgitta Hjort-Rova  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Daniel Gustafsson  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Jacob Sundqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Karl Erik Eriksson  
Revisor

## Verification

Transaction ID	SJwj09y-5-S1IDoR5k-5
Document	Brf Almen 2, 716420-1415 - Ej undertecknad årsredovisning 2021(2).pdf
Pages	17
Sent by	Linn Zachrisson

## Signing parties

<b>Anna Ahlström</b>	anna@olowsson.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Birgitta Hjort-Rova</b>	birgitta@hjort-rova.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Jacob Sundqvist</b>	jacob.sundqvist@yahoo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Daniel Gustafsson</b>	daniel@yesql.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Arash Rezaei Anvari</b>	arash78@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Anna Moberg Lindqvist</b>	Anna.moberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Annaclaudia Montanino</b>	annaclaudiamontanino@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Karl Erik Eriksson</b>	karl-erik@mittbokslut.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to anna@olowsson.se

2022-03-04 15:14:02 CET,

### E-mail invitation sent to annaclaudiamontanino@gmail.com

2022-03-04 15:14:02 CET,

### E-mail invitation sent to Anna.moberg@gmail.com

2022-03-04 15:14:02 CET,

### E-mail invitation sent to birgitta@hjort-rova.com

2022-03-04 15:14:02 CET,

### E-mail invitation sent to jacob.sundqvist@yahoo.se

2022-03-04 15:14:02 CET,

### E-mail invitation sent to daniel@yesql.se

2022-03-04 15:14:02 CET,

### E-mail invitation sent to arash78@gmail.com

2022-03-04 15:14:02 CET,

### Clicked invitation link Anna Ahlström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-04 15:37:34 CET,IP address: 194.17.166.194

---

**Clicked invitation link Jacob Sundqvist**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G991B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.0  
Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36,2022-03-04 15:38:27 CET,IP address: 89.255.232.29

---

**Document signed by ANNA AHLSTRÖM**

Birth date: 11/02/1965,2022-03-04 15:38:39 CET,

---

**Document signed by Carl Jacob Sundqvist**

Birth date: 21/03/1970,2022-03-04 15:39:17 CET,

---

**Clicked invitation link Annaclaudia Montanino**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; moto g(30)) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/98.0.4758.101 Mobile Safari/537.36,2022-03-04 15:57:15 CET,IP address: 89.255.232.243

---

**Document signed by ANNACLAUDIA MONTANINO**

Birth date: 02/03/1990,2022-03-04 15:57:59 CET,

---

**Clicked invitation link Arash Rezaei Anvari**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/98.0.4758.97  
Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-04 17:15:56 CET,IP address: 5.195.234.186

---

**Document signed by Arash Rezaei Anvari**

Birth date: 23/01/1978,2022-03-04 17:18:04 CET,

---

**Clicked invitation link Daniel Gustafsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10.15; rv:97.0) Gecko/20100101 Firefox/97.0,2022-03-04 20:40:16 CET,IP address:  
89.255.232.193

---

**Document signed by Johan Daniel Gustafsson**

Birth date: 05/05/1977,2022-03-04 20:40:50 CET,

---

**Clicked invitation link Birgitta Hjort-Rova**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.2 Safari/605.1.15,2022-03-04  
23:14:17 CET,IP address: 89.255.232.57

---

**Document signed by BIRGITTA HJORT-ROVA**

Birth date: 04/06/1952,2022-03-04 23:16:27 CET,

---

**Clicked invitation link Anna Moberg Lindqvist**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148  
Safari/604.1,2022-03-06 18:52:39 CET,IP address: 89.255.232.59

---

**Document signed by Anna Katarina V Moberg Lindqvist**

Birth date: 04/08/1982,2022-03-06 18:53:35 CET,

---

**E-mail invitation sent to karl-erik@mittbokslut.se**

2022-03-06 18:53:38 CET,

---

**Clicked invitation link Karl Erik Eriksson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36  
Edg/99.0.1150.30,2022-03-07 09:07:15 CET,IP address: 217.212.200.167

---

**Document signed by KARL-ERIK ERIKSSON**

Birth date: 16/01/1947,2022-03-07 09:31:25 CET,

---

---

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



# 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 2021.

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 2021 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 2021 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. WR

**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 2022-03-07



Karl-Erik Eriksson  
Revisor