



# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Almen i Motala

Org nr 724000-0625

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 67:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Motala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1955 på fastigheterna Almen 10 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Östermalmsgatan 37 A-D. Hyreslokal nr 1 hyrs av Anita Göth. Hyreslokal nr 2 hyrs av Otema Grafiska, hyreskontraktet gäller tills vidare.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 47 bostäder med en sammanlagd yta av 2 472 kvm. Medelytan för bostäder är ca 53 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	333
2 rum	18	980
3 rum	14	936
4 rum	3	224
<b>Lägenheter bostadsrätt</b>	<b>47</b>	<b>2 472</b>
Lokaler hyresrätt	6	
Garage	11	
P-platser	13	

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har föreningslokal/övernattningsrum, tvättstugor och cykelrum.



## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Henrik Eskilsson, ordförande  
Erik Österholm, sekreterare  
Inger Rundgren, ledamot  
Martina Grönvall, ledamot  
Helene Karlsson, ledamot  
Annelie Lunning, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Henrik Eskilsson, Helene Karlsson och Erik Österholm.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Marita Grönvall, Henrik Eskilsson, Inger Rundgren och Erik Österholm två i förening.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 54 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 7 stycken överlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020.

### Revisorer

Revisorer har varit Rikard Stein valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Henrik Eskilsson

Ersättare: Erik Österholm

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Rickard Johansson och Gudrun Lidehorn.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Justering av värme, Smörjning av samtliga fönster. Energideklaration.

Historiskt underhåll:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Ny värmecentral, OVK
2017	Tak byte, systematisk brandsynskontroll
2016	Målning av räcken och garageportar



### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren: Inglasning av balkonger, Dräneringsarbete, Förnya innergården.

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Det finns även ett jouravtal med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Micael Palmqvist, HSB, varit vicevärd.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem. Föreningens lokaler är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telenor.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret höjdes årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 741 kr/kvm. Den 1 januari 2021 höjs årsavgifterna med 2%.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 14 984 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 039 571 kr. Under året har föreningen amorterat 145 753 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

### Övrigt

Vår och höststäddag.

### Årets resultat

Årets resultat blev 505 257 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 167	2 152	2 100	2 091	2 062
Rörelseresultat (tkr)	615	456	445	617	700
Resultat efter finansiella poster (tkr)	505	337	331	529	589
Balansomslutning (tkr)	11 205	10 925	10 562	10 448	9 102
Fond för yttre underhåll (tkr)	624	533	537	548	490
Soliditet (%)	33%	29%	27%	24%	22%

**Definitioner av nyckeltalen:**

**Soliditet** = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 585	0	533 300	2 231 816	337 365	3 171 066
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	337 365	-337 365	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		0	91 000	-91 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	0		
Årets resultat					505 257	
Belopp vid årets utgång	68 585	0	624 300	2 478 181	505 257	3 676 323

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 569 181
Disposition ur Fond för yttre underhåll	0
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-91 000
Årets resultat	505 257
<b>Summa fritt kapital förlust att disponeras av stämman</b>	<b>2 983 438</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 983 438
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 167 489	2 152 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 810	15 544
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 191 299</b>	<b>2 168 007</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 080 708	-1 170 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 959	-197 002
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-89 159
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-36 000	-35 681
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-254 688	-219 714
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 576 355</b>	<b>-1 712 266</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>614 944</b>	<b>455 741</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 008	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 695	-118 376
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 687</b>	<b>-118 376</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>505 257</b>	<b>337 365</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	505 257	337 365
Reservering till fond för yttre underhåll	-91 000	-85 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	89 159
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>414 257</b>	<b>341 524</b>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	8 398 567	8 653 255
	<u>8 398 567</u>	<u>8 653 255</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

<u>8 399 067</u>	<u>8 653 755</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

0

3 371

Avräkningskonto HSB

1 228 086

2 179 674

Övriga kortfristiga fordringar

13 353

27 327

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	64 572	60 667
--------	--------	--------

**Summa kortfristiga fordringar**

<u>1 306 011</u>	<u>2 271 039</u>
------------------	------------------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	1 500 000	0
--------	-----------	---

**Summa kortfristiga placeringar**

<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
------------------	----------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>2 806 011</u>	<u>2 271 039</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>11 205 078</u>	<u>10 924 794</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser	68 585	68 585
Fond för yttre underhåll	624 300	533 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>692 885</b>	<b>601 885</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 478 181	2 231 816
Årets resultat	505 257	337 365
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 983 438</b>	<b>2 569 181</b>

### Summa eget kapital

Not 13 **3 676 323** **3 171 066**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 788 863	7 039 616
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 788 863</b>	<b>7 039 616</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 250 708	145 708
Medlemmarnas inre fond	Not 15	62 605	64 772
Leverantörsskulder		174 333	287 155
Aktuell skatteskuld	Not 16	19 390	11 737
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	812	16 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	232 044	188 007
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 739 892</b>	<b>714 112</b>

### Summa skulder

**7 528 755** **7 753 728**

### Summa eget kapital och skulder

**11 205 078** **10 924 794**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	505 257	337 365
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	254 688	219 714
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	759 945	557 079
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 440	5 066
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-79 219	170 640
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>694 166</b>	<b>732 785</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-651 294
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-651 294</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-145 753	-145 663
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-145 753</b>	<b>-145 663</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>548 413</b>	<b>-64 172</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 179 674</b>	<b>2 243 846</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 728 087</b>	<b>2 179 674</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

### Lån

Av föreningens lån förfaller 2 105 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 832 028	1 796 112
	Hysesintäkt bostäder	68 100	66 768
	Hysesintäkt lokaler	86 292	86 292
	Hysesintäkt garage och bilplatser	66 800	60 840
	Hysesintäkt övrigt	9 000	0
	Årsavgift el	93 440	131 793
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 829	10 658
		<u>2 167 489</u>	<u>2 152 463</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Bonus	14 984	11 944
	Övrigt	8 826	3 600
		<u>23 810</u>	<u>15 544</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-80 840	-85 260
	El	-120 048	-183 264
	Uppvärmning	-308 987	-324 618
	Vatten	-59 512	-54 969
	Renhållning	-75 611	-69 601
	TV, bredband, iptelefoni	-46 106	-48 494
	Obligatoriska besiktningar	0	-49 000
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-178 922	-178 836
	Försäkringar	-49 141	-46 800
	Fastighetsskatt	-56 958	-56 958
	Övriga driftskostnader	-104 585	-72 909
		<u>-1 080 708</u>	<u>-1 170 710</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 175	-9 438
	Förvaltningskostnader	-154 436	-152 838
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 298	-8 837
	Föreningsverksamhet	-3 100	-1 843
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 720	-557
	Förbrukningsinventarier	-2 430	-4 689
	Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
		<u>-204 959</u>	<u>-197 002</u>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	0	-89 159
		<u>0</u>	<u>-89 159</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode till styrelsen	-25 500	-25 150
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-8 500	-8 531
		<u>-36 000</u>	<u>-35 681</u>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-254 688	-219 714
	<b>Summa avskrivningar</b>	<u>-254 688</u>	<u>-219 714</u>

**Not 9 Byggnader och mark** 2020-12-31      2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden			
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2072	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		13 326 294	12 780 249
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	-105 249
Årets investering byggnader		0	651 294
Ingående anskaffningsvärde mark		82 750	82 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>13 409 044</b>	<b>13 409 044</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar byggnader		-4 755 789	-4 641 324
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	105 249
Årets avskrivningar byggnader		-254 688	-219 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-5 010 477</b>	<b>-4 755 789</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>8 398 567</b>	<b>8 653 255</b>
Bokförda värden byggnader		8 315 817	8 570 505
Bokförda värden mark		82 750	82 750

Fastighetsbeteckning: Almen 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	13 200 000	4 326 000	17 526 000	17 526 000
Lokaler		238 000	200 000	438 000	438 000
		<b>13 438 000</b>	<b>4 526 000</b>	<b>17 964 000</b>	<b>17 964 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	52 018	49 141
Upplupna ränteintäkter	875	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 679	11 526
	<b>64 572</b>	<b>60 667</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Placeringskonto	1 500 000	0
	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 585	0	533 300	2 231 816	337 365
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	337 365	-337 365
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			91 000	-91 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					505 257
Belopp vid årets utgång	68 585	0	624 300	2 478 181	505 257

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek		1,89%	2022-11-25	2 386 371	90 908
Swedbank Hypotek		0,72%	2021-03-28	2 105 000	0
Swedbank Hypotek		1,02%	2025-11-25	2 548 200	54 800
				<b>7 039 571</b>	<b>145 708</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 788 863**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 582 832  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 311 031

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	8 121 250	8 121 250
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 121 250</b>	<b>8 121 250</b>

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	64 772	71 611
Uttag	-2 167	-6 839
	<b>62 605</b>	<b>64 772</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	19 390	11 737
	<b>19 390</b>	<b>11 737</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

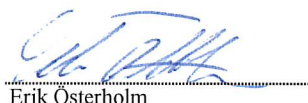
Mervärdeskatt	812	357
Personalens källskatt	0	7 845
Arbetsgivaravgifter	0	8 531
	<b>812</b>	<b>16 733</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna löner och arvoden	27 500	0
Upplupna sociala avgifter	8 500	0
Upplupna räntekostnader	6 574	8 174
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 363	170 026
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 107	9 807
	<b>232 044</b>	<b>188 007</b>

Motala 25/3 2021

  
Annelie Luning

  
Erik Österholm

  
Helene Karlsson

  
Henrik Eskilsson

  
Inger Rundgren

  
Marita Grönvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-01-11



Rikard Stein  
Revisor vald av föreningsstämman



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Almen i Motala, org.nr. 724000-0625

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen i Motala för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

an

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Almen i Motala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Motala den 7/4 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rikard Stein  
Av föreningen vald revisor