



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Almen i Motala

Org nr 724000-0625

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Föreningens 66:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2019

### 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  
Inger Rundgren, ledamot  
Erik Österholm, sekreterare  
Martina Grönvall, ledamot  
Helene Karlsson, ledamot  
Annelie Lunning, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Henrik Eskilsson 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 56 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019.

### 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Byte av värmecentral, iordningsställande av baksidan av C o D. Renovera styrelserummet. OVK samt rengöring av im-kanaler. Radonmätning. Status på balkongplattorna

Historiskt underhåll:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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 2019.

Underhåll de närmaste åren: Justering av värme, Smörjning av samtliga fönster, förnyelse av växter på föreningen. Energideklaration. Renovera och bygga tak över balkongerna högst upp samt eventuellt inglasning.

### 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 bredbandsbolaget.

### 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 726 kr/kvm. Den 1 januari 2020 höjs årsavgifterna med 2%.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 11 944 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 185 324 kr. Under året har föreningen amorterat 145 708 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 337 365 kr.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 152	2 100	2 091	2 062	2 071
Rörelseresultat (tkr)	456	445	617	700	665
Resultat efter finansiella poster (tkr)	337	331	529	589	500
Balansomslutning (tkr)	10 925	10 562	10 448	9 102	8 623
Fond för yttre underhåll (tkr)	533	537	548	490	406
Soliditet (%)	29%	27%	24%	22%	16%

**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	537 459	1 896 343	331 314	2 833 701
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	331 314	-331 314	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		0	85 000	-85 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	-89 159	89 159		
Årets resultat					337 365	
Belopp vid årets utgång	68 585	0	533 300	2 231 816	337 365	3 171 066

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

Balanserat resultat	2 227 657
Disposition ur Fond för yttre underhåll	89 159
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-85 000
Årets resultat	337 365
<b>Summa fritt kapital förlust att disponeras av stämman</b>	<b>2 569 182</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 569 182
-------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 152 463	2 099 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 544	25 867
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 168 007</b>	<b>2 125 567</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-1 170 710	-1 088 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 002	-241 770
Underhåll enligt plan	Not 6	-89 159	-92 253
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-35 681	-37 797
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-219 714	-219 713
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 712 266</b>	<b>-1 680 521</b>

**Rörelseresultat**

455 741 445 046

**Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 376	-113 732
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-118 376</b>	<b>-113 732</b>

**Årets resultat**

337 365 331 314

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat		337 365	331 314
Reservering till fond för yttre underhåll		-85 000	-82 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		89 159	92 253
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>341 524</b>	<b>341 567</b>

**Balansräkning** **2019-12-31**      **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	8 653 255	8 221 675
	<u>8 653 255</u>	<u>8 221 675</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>8 653 755</u>	<u>8 222 175</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

3 371	842
-------	-----

Kundfordringar

0	2 000
---	-------

Avräkningskonto HSB

2 179 674	2 243 846
-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 12	0	3 776
--------	---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

27 327	30 891
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	60 667	58 922
--------	--------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>2 271 039</u>	<u>2 340 277</u>
------------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>2 271 039</u>	<u>2 340 277</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>10 924 794</u>	<u>10 562 452</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		68 585	68 585
Fond för yttre underhåll		533 300	537 459
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>601 885</b>	<b>606 044</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 231 816	1 896 343
Årets resultat		337 365	331 314
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 569 182</b>	<b>2 227 657</b>

**Summa eget kapital**Not 14 **3 171 066** **2 833 701****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 039 616	7 185 279
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 039 616</b>	<b>7 185 279</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		145 708	145 708
Medlemmarnas inre fond	Not 16	64 772	71 611
Leverantörsskulder		287 155	129 357
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 737	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	16 733	17 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	188 007	179 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>714 112</b>	<b>543 473</b>

**Summa skulder****7 753 728** **7 728 752****Summa eget kapital och skulder****10 924 794** **10 562 452**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	337 365	331 314
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	219 714	219 713
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>557 079</u>	<u>551 027</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 066	-8 668
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	170 640	-71 483
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>732 785</u>	<u>470 876</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-651 294	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>-651 294</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-145 663	-145 708
Inbetalda insatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-145 663</u>	<u>-145 708</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-64 172</b>	<b>325 168</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 243 846</b>	<b>1 918 678</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 179 674</b>	<b>2 243 846</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

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,6% 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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

### Lån

4 708 045 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 796 112	1 760 856
	Hysesintäkt bostäder	66 768	65 460
	Hysesintäkt lokaler	86 292	61 941
	Hysesintäkt garage och bilplatser	60 840	69 640
	Årsavgift konsumtionsavgift el	131 793	129 741
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 658	12 062
		<u>2 152 463</u>	<u>2 099 700</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Bonus	11 944	12 775
	Övrigt	3 600	13 092
		<u>15 544</u>	<u>25 867</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-85 260	-65 860
	El	-183 264	-172 554
	Uppvärmning	-324 618	-333 557
	Vatten	-54 969	-57 453
	Renhållning	-69 601	-60 241
	TV, bredband, iptelefoni	-48 494	-46 661
	Obligatoriska besiktningar	-49 000	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-178 836	-178 986
	Försäkringar	-46 800	-45 908
	Fastighetsskatt	-56 958	-41 445
	Övriga driftskostnader	-72 909	-86 324
		<u>-1 170 710</u>	<u>-1 088 988</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 438	-9 938
	Förvaltningskostnader	-152 838	-158 932
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 837	-13 879
	Föreningsverksamhet	-1 843	-3 988
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-557	0
	Förbrukningsinventarier	-4 689	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
	Kundförluster m m	0	-36 233
		<u>-197 002</u>	<u>-241 770</u>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övrigt	-89 159	-92 253
		<u>-89 159</u>	<u>-92 253</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-25 150	-27 000
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-8 531	-8 797
		<u>-35 681</u>	<u>-37 797</u>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-219 714	-219 713
		<u>-219 714</u>	<u>-219 713</u>



Not 10 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2072			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		12 780 249	12 780 249		
Årets försäljning, utrangering byggnad		-105 249	0		
Årets investering byggnader		651 294	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		82 750	82 750		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>13 409 044</b>	<b>12 862 999</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 641 324	-4 421 611		
Årets försäljning, utrangering byggnad		105 249	0		
Årets avskrivningar byggnader		-219 714	-219 713		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-4 755 789</b>	<b>-4 641 324</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>8 653 255</b>	<b>8 221 675</b>		
Bokförda värden byggnader		8 570 505	8 138 925		
Bokförda värden mark		82 750	82 750		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>		Almen 10			
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1954	13 200 000	4 326 000	17 526 000	12 535 000
Lokaler		238 000	200 000	438 000	384 000
		<b>13 438 000</b>	<b>4 526 000</b>	<b>17 964 000</b>	<b>12 919 000</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 12 Aktuell skattefordran</b>					
Övrig Skattefordran		0	3 776		
		<b>0</b>	<b>3 776</b>		
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		49 141	46 800		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 526	12 122		
		<b>60 667</b>	<b>58 922</b>		
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	68 585	0	537 459	1 896 343	331 314
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	331 314	-331 314
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			85 000	-85 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-89 159	89 159	
Årets Resultat					337 365
Belopp vid årets utgång	<b>68 585</b>	<b>0</b>	<b>533 300</b>	<b>2 231 816</b>	<b>337 365</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,89%	2022-11-25	2 477 279	90 908
Swedbank Hypotek AB		1,59%	2020-03-28	2 105 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,51%	2020-11-25	2 603 045	54 800
				<b>7 185 324</b>	<b>145 708</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 039 616**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 582 832  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 456 784

**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 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	71 611	83 751
Uttag	-6 839	-12 140
	<b>64 772</b>	<b>71 611</b>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	11 737	0
	<b>11 737</b>	<b>0</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	357	0
Personalens källskatt	7 845	8 400
Arbetsgivaravgifter	8 531	8 797
	<b>16 733</b>	<b>17 197</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	8 174	8 607
Förutbetalda årsavgifter och hyror	170 026	161 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 807	9 507
	<b>188 007</b>	<b>179 600</b>

Motala 25/3 2020

  
Annelie Luning

  
Erik Österholm

  
Helene Karlsson

  
Henrik Eskilsson

  
Inger Rundgren

  
Marita Grönvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 09.06

  
Rikard Stein

Rikard Stein  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Nicklas Wärenfeldt  
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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

## 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 överträdelser 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 6/4 2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rikard Stein  
Av föreningen vald revisor