



# Årsredovisning 2023



## Brf Almynta 2

Org nr 769629-5562

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Almynta 2, med säte i Knivsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 februari 2022.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Knivsta Vrå 1:789 2016-01-27. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 28 bostadsrätter samt inredd vind. Den totala boytan är 1 439 kvm. Föreningen disponerar 20 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök  
10 st 2 rum och kök  
4 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delägare i gemensamhetsanläggningen Knivsta Vrå GA:42 omfattande vägar samt samfälligheten Knivsta Vrå S:13 omfattande vägar. Anläggningsförrättningarna är avslutade och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning. Därutöver belastas fastigheten med servitut avseende avlopp, vattenledning och väg samt har enligt servitut rätt att utnyttja område för utfart på annan fastighet.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är till och med värdeåret 2031 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 27 040 000, varav byggnadsvärdet är 23 200 000 kr och markvärde 3 840 000 kr. Värdeår är 2017.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med Erenrots Trädgård och Fastighetsservice AB gällande fastighets- och trädgårdsskötsel. Snöröjning och sandning sköts av Knivsta Grävmaskin AB.

#### Övriga avtal

Föreningen har ett flertal avtal som reglerar olika servicefunktioner inom föreningen.

Bland de mer omfattande avtalen kan följande nämnas:

Fastighetsskötsel	Erenrots trädgård och fastighetsservice AB
Snöröjning	Knivsta grävmaskin AB via avtal anlitas för skötsel av snöröjning för Almynta 1 och 2
Fastighetsförsäkring	IF försäkringar
Bredband, TV och IP telefoni	Telia AB
El	Vattenfall

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 27 mars 2017.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 979 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde med en reduktion för den årliga avskrivningen av fastighetens byggnad.

#### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Perihan Kadir - Ordförande Richard Gripenbrand Patrik Kårbro
Suppleant	Maurits Kransdal Ylva Öberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen deltagit i ett

flertal möten med enskilda medlemmar, förvaltning, konsulter, entreprenörer, banker, samt andra aktörer i föreningens omvärld.

#### Revisor

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

##### **Porttelefon**

-Styrelsen beslutade att installera porttelefon funktionen i det nya passersystemet

##### **Vattenfall**

-Vattenfall fick tekniska problem med att skicka ut fakturor, samma som 2022. Både Almynta 1 och 2 blev drabbade. Det blev en klumpsumma faktura igen som betalades i oktober.

##### **Andrahandsuthyrning**

-Styrelsen beslutar att lägga till nya regler vad gäller andrahandsuthyrning.

-Minimum sex månader och max ett år. Detta efter mycket strul med de som hyr i andrahand som inte följer trivselregler och bostadsinnehavaren inte tar sitt ansvar.

##### **Styrelsen höjde årsavgiften med 11 % 230101 och 29 % 230701**

-På grund av den rådande ekonomiska krisen så kan banken inte ge ett lån med lika lågt ränta eller i närheten. Den lägsta räntan på lånet som någon bank kan ge betyder att styrelsen tvingas höja avgiften med 29 % annars kommer inte ekonomin gå ihop till årsskiftet. En höjning på 11 % skedde också tidigare per 230101.

##### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (37) medlemmar. Under året har 8 (3) överlåteler skett till ett snittpris av 30 025 (35 450) kr/kvm. Värdena inom parantes avser förgående år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 496	1 193	1 201	1 117
Resultat efter finansiella poster	-78	-187	-6	-139
Soliditet (%)	67	67	67	66
Årets resultat exkl. avskriv. (tkr)	287	179	359	77
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	979	771	771	722
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 797	13 878	14 030	14 235
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 797	13 878	14 030	14 235
Sparande per kvm (kr/kvm)	227	124	250	117
Räntekänslighet (%)	14	18	18	20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	150	204	187	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	91	90	93

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnaden för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Uppllysning om förlust**

Föreningens balanserade underskott beror delvis på avskrivningarna.

Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras med hjälp av upptagande av lån och höjda årsavgifter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 219 000	10 494 456	155 891	-451 690	-186 650	<b>40 231 007</b>
Disposition av föregående års resultat:				-186 650	186 650	<b>0</b>
Årets resultat					-78 171	<b>-78 171</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 219 000</b>	<b>10 494 456</b>	<b>155 891</b>	<b>-638 340</b>	<b>-78 171</b>	<b>40 152 836</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-638 340
årets förlust	-78 171
	<b>-716 511</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-716 511
	<b>-716 511</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 496 116	1 192 811
Övriga rörelseintäkter		18 206	23 309
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 514 322</b>	<b>1 216 120</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-516 559	-608 113
Övriga externa kostnader	4	-82 015	-65 557
Personalkostnader	5	-60 947	-36 779
Avskrivningar		-365 586	-365 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 025 107</b>	<b>-1 076 035</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>489 215</b>	<b>140 085</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		535	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 921	-326 735
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-567 386</b>	<b>-326 735</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-78 171</b>	<b>-186 650</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-78 171</b>	<b>-186 650</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 837 349	60 202 935
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 837 349</b>	<b>60 202 935</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 837 349</b>	<b>60 202 935</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 367	19 724
Övriga fordringar	7	361 708	80 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 678	29 119
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>422 753</b>	<b>129 032</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		40 429	76 195
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>40 429</b>	<b>76 195</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>463 182</b>	<b>205 227</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 300 531</b>	<b>60 408 162</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		40 713 456	40 713 456
Fond för yttre underhåll		155 891	155 891
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 869 347</b>	<b>40 869 347</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-638 340	-451 690
Årets resultat		-78 171	-186 650
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-716 511</b>	<b>-638 340</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 152 836</b>	<b>40 231 007</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 362 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 362 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 491 250	19 970 000
Leverantörsskulder		84 075	23 646
Övriga skulder		1 180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	208 690	183 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 785 195</b>	<b>20 177 155</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 300 531</b>	<b>60 408 162</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-78 170	-186 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 586	365 586
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>287 416</b>	<b>178 936</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 207	-20 369
Förändring av kortfristiga skulder		86 789	37 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>361 998</b>	<b>195 683</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-116 250	-218 962
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-116 250</b>	<b>-218 962</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>245 748</b>	<b>-23 279</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		155 421	178 700
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>401 169</b>	<b>155 421</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Från 2021 så ändrades avskrivningstiden från 200 år till 120 år.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 409 408	1 108 961
P-plats och garage	86 708	86 579
Outhyrda garage och p-platser	0	-2 730
	<b>1 496 116</b>	<b>1 192 810</b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	79 841	78 842
Systematiskt brandskydd	0	14 537
Snöröjning/sandning	2 750	36 384
Serviceavtal	0	2 720
Hisskostnader	12 263	7 965
Besiktningkostnader	3 974	0
Gemensamhetsanläggning	7 965	15 000
Reparationer	0	15 638
Hissreparationer	9 108	5 290
Planerat underhåll	39 304	0
Fastighetsel	107 644	197 802
Vatten och avlopp	108 647	95 426
Avfallshantering	49 815	49 815
Försäkringskostnader	23 398	23 198
Bredband	62 588	62 111
Förbrukningsinventarier	6 575	938
Förbrukningsmaterial	2 686	2 446
	<b>516 558</b>	<b>608 112</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	5 045	411
Porto	2 993	2 932
Föreningsgemensamma kostnader	486	0
Revisionsarvode	17 738	14 163
Ekonomisk förvaltning	50 445	43 369
Bankkostnader	3 488	3 832
Övriga poster	1 820	850
	<b>82 015</b>	<b>65 557</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode *	46 985	28 191
Sociala avgifter	13 962	8 588
	<b>60 947</b>	<b>36 779</b>

\* Delar av arvodet 2023 avser tidigare år.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 200 000	43 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 200 000</b>	<b>43 200 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 523 172	-1 157 586
Årets avskrivningar	-365 586	-365 586
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 888 758</b>	<b>-1 523 172</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 311 242</b>	<b>41 676 828</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärden mark	3 840 000	3 840 000
	<b>27 040 000</b>	<b>27 040 000</b>
Bokfört värde mark	18 526 107	18 526 107
	<b>18 526 107</b>	<b>18 526 107</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	969	951
Avräkningskonto förvaltare	360 739	79 225
Övriga fordringar	0	12
	<b>361 708</b>	<b>80 188</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	7 808	7 781
Bredband	10 431	10 431
Ekonomisk Förvaltning	11 938	10 907
Hiss	7 500	0
	<b>37 677</b>	<b>29 119</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	1,350	2023-06-30	0	6 437 500
Danske Bank	1,350	2023-06-30	0	7 000 000
Danske Bank	2,880	2025-06-30	6 447 500	6 532 500
Danske Bank	4,300	2024-06-30	13 406 250	0
			<b>19 853 750</b>	<b>19 970 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			13 491 250	19 970 000

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 85 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 13 406 250 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	4 234	16 507
Styrelsearvoden	28 191	28 191
Sociala avgifter	8 000	8 800
Fastighetsel	31 545	40 000
Hissbesiktning	3 203	3 016
Bredband	0	411
Gemensamhetsanläggning	0	15 000
Snöröjning	0	5 187
Förutbetalda avgifter och hyror	124 427	66 398
Fastighetsskötsel	8 798	0
Övriga upplupna kostnader	291	0
	<b>208 689</b>	<b>183 510</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Under 2024 blir det dags för en ny OVK besiktning.
- Under 2024 behövs det göras en energideklaration enligt lagen.
- Styrelsen fortsätter med ett styrelsemöte per månad under 2024.
- Under 2024 går ett lån ut och styrelsen måste besluta om det ska bindas med ett nytt avtal eller ta det rörligt tills räntorna har gått ner.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>

Knivsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Perihan Kadir  
Ordförande

Richard Gripenbrand

Patrik Kårbro

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Almynta\_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-28 11:24:11

Dokumentet är undertecknat av:

 PERIHAN HILAL KADIR (19750301XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-22 14:10:04
 Richard Bernt Mauritz Gripenbrand (19840718XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-25 13:00:54
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2024-05-28 11:24:11
 SVEN PATRIK KÅRBRO (19640311XXXX) Ledamot	2024-05-24 15:03:30



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Almynta\_2.pdf (394015 byte)

199F4A67A0FC936D0E3F5B053A255D5CAEEEC947C291C971C34798E58F1123B885F4F0DFFAB3373D7E1BB  
C2B4C014017BD4AF7A37ED22A978E279F70D140DCE47

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almynta 2, org.nr 769629-5562

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almynta 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 föreningen enligt god revisionssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 misstag, 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 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. Risker 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Almynta 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkningar

Enligt stadgarna 36 § ska styrelsen anta en underhållsplan för underhållet av föreningens hus och dess finansiering. Någon underhållsplan har inte upprättats.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-28 11:25:14

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2024-05-28 11:25:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (359659 byte)

F49C0AA724B0F75D6628E4C55D928A3446E027FCD3B9C61D47BF5C17B45AE0D39D9052084630AA055C01  
914FB6C1BFFA03406EF621B9FF97FB12F8667C4D5E32

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support