

Årsredovisning 2020

Brf Fastlagen 2

Org nr 769612-1826

fastum

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 reavinstkatten.

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Fastlagen 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhets år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Fastlagen 2 i Stockholms kommun den 30 november 2005.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 november 2005.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 december 2018.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 7 våningar med totalt 64 bostadsrätter och 1 hyreslägenheter. Den totala boytan är 4 506 kvm. Föreningen disponerar 24 parkeringsplatser, varav 6 med eluttag.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
33 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2020 till 1429 kr per lägenhet, 92 885 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 69 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 39 000 000 kr och markvärdet är 30 000 000 kr. Värdeåret är 1960.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning och samarbetspartners

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Globen Tak och Fastighetsservice AB, trappstädning med Söder om Söder & Fastighetsservice AB och trädgårdsavtal med Kjell Johansson Trädgårdsservice AB.

Utförda underhållsåtgärder:

1993	Renoveringar med ompputsning fasad, nya balkonger
2007-2008	Stambyte och renovering av våtrum
2008	Installation av fjärravlästa elmätare
2009	Nya fönster installerade på 7:de våningarna
2009	Byte av takpapp
2009	Utförd energideklaration. Godkänd av Boverket 2009-04-03.
2010	Uppfört 3 sophus för hushållssopor
2011	Byggnation av möteslokal/hobbyrum
2011	Fönsterbyte i samtliga lägenheter
2011	Utbyte av dagvattenledningar i källaren under 126:an
2012	Renovering av entrédörrar
2013	Renovering trapphus armatur, stamspolning och rörinfodring
2014	Infodring av stammar under källargolv
2014	Iordningställande av uteplats på baksidan
2014	Målning av väggar, tak och golv i källaren
2014	Nytt klinkersgolv i tvättstugan
2015	Installation av passagesystem
2016	Byte av tvättmaskiner
2017	Byte av hissar
2019	Försäljning av en hyreslägenhet
2020	Fasad underhåll

Föreningens ekonomi

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 samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 580 kr/kvm boyta per år och Kabel TV-avgift 3 600 kr/år/lgh.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Vilket motsvarar minst 207 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Axlid	Ordförande valdes på 1 år
	Carolina Haglöf	valdes på 1 år
	Viktor Bibrant	valdes på 2 år
	Nina Dahlberg	valdes på 1 år
Suppleanter	Per Tannsjö	
	Marcus Mikko Fredlin	
	Ann Vallin	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

EA

Revisor
Elias Haraldsson
Moore Allegretto AB

Valberedning
Jimmit Fraser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll av fasaden har gjorts.

Cykelställ har ordnats och iordningställande av området runt omkring cykelparkeringen.

Bytt ut ventiler för vattenavstängning till stammarna.

Byte av bank till Handelsbanken har givit föreningen en lägre ränta. Lånen har även bundits till olika tidpunkter och amorteringstakten är just nu 600 tkr om året.

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemi kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi i framtiden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 84 (83) medlemmar. Under året har 5 (6) överlåtelser skett till ett snittpris av 34 327 (37 417) kr/kvm. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 410	3 295	3 252	3 253
Resultat efter finansiella poster	-480	-422	-243	27
Årets resultat exkl avskrivningar	700	758	937	690
Soliditet (%)	60	60	57	54
Skuldränta (%)	1,1	1,4	1,0	0,8
Fastighetslån/kr/kvm	6 058	6 181	6 758	7 745
Årsavgifter/kr/kvm	580	574	574	574

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.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

EVA

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 190 316	5 305 809	721 325	487 143	-422 226	42 282 367
Disposition av föregående års resultat:			98 000	-520 226	422 226	0
Årets resultat					-479 972	-479 972
Belopp vid årets utgång	36 190 316	5 305 809	819 325	-33 083	-479 972	41 802 395

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-33 083
årets förlust	-479 972
	-513 055
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	207 000
i anspråk tas ur yttre fond	-455 500
i ny räkning överföres	-264 555
	-513 055

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

EA

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 612 172	2 593 096
Hysesintäkter	2	375 346	257 546
Övriga rörelseintäkter	3	422 801	444 014
Summa nettoomsättning		3 410 319	3 294 656
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-89 556	-224 136
Periodiskt underhåll	4	-455 500	-108 739
Driftskostnader	5	-1 394 309	-1 415 344
Administrationskostnader	6	-259 774	-199 520
Personal kostnader		-124 323	-122 220
Fastighetsavgift		-92 885	-89 505
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 416 347	-2 159 464
Avskrivning byggnad		-1 159 047	-1 159 047
Avskrivningar övrigt		-21 371	-21 371
Summa avskrivningar		-1 180 418	-1 180 418
Resultat före finansiella poster		-186 446	-45 226
Räntekostnader på fastighetslån		-293 526	-377 000
Resultat efter finansiella poster		-479 972	-422 226
Årets resultat		-479 972	-422 226

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	45 334 233	46 493 280
Mark		22 104 000	22 104 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	127 626	148 997
Summa materiella anläggningstillgångar		67 565 859	68 746 277
Summa anläggningstillgångar		67 565 859	68 746 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	433 575	421 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	136 929	136 488
Avräkningskonto förvaltare		378 528	684 795
Summa kortfristiga fordringar		949 032	1 243 253
<i>Kassa och bank</i>		1 110 440	709 360
Summa omsättningstillgångar		2 059 472	1 952 613
SUMMA TILLGÅNGAR		69 625 331	70 698 890

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		36 190 316	36 190 316
Upplåtelseavgifter		5 305 809	5 305 809
Fond för yttre underhåll		819 325	721 325
Summa bundet eget kapital		42 315 450	42 217 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 083	487 143
Årets resultat		-479 972	-422 226
Summa fritt eget kapital		-513 055	64 917
Summa eget kapital		41 802 395	42 282 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 375 000	27 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 925 000	600 000
Leverantörsskulder		107 244	145 568
Aktuella skatteskulder		1 565	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	414 127	420 955
Summa kortfristiga skulder		16 447 936	1 166 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 625 331	70 698 890

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-479 972	-422 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 180 418	1 180 418
Förändring skatteskuld/fordran		3 380	2 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		703 826	760 792
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 861	-51 083
Förändring av leverantörsskulder		-38 324	-351 360
Förändring av kortfristiga skulder		15 318 172	53 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 969 813	411 674
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	1 900 000
Förändring av långfristiga skulder		-15 875 000	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 875 000	-700 000
Årets kassaflöde		94 813	-288 326
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 394 156	1 682 481
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 488 969	1 394 155

EA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Komponentavskrivningen fördelades om år 2018 för att bättre passa in i K3 regelverk. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Avskrivn.tid</u>	<u>Kvarvar. år</u>
Stomme och grund	200 år	140 år
Stomkompletteringar och innerväggar	100 år	40 år
Värme och sanitet	50 år	40 år
Fasad, inkl fönster	50 år	40 år
Yttertak	40 år	30 år
El	40 år	30 år
Ventilation	25 år	15 år
Hissar (anskaffade 2017)	20 år	18 år
Restpost	20 år	10 år

Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Intäkter, p-plats	61 250	61 400
Intäkter hyreslägenheter	80 496	79 296
Avgift Kabel-TV	234 000	116 850
	375 746	257 546

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Återbetalning från Brandkontoret	422 800	403 515
Ersättningar från leverantör	0	40 500
	422 800	444 015

Ed

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Fasadunderhåll	404 875	0
Cykelställ och iordningställande av marken	50 625	0
Reparation inomhus	0	21 301
Nytt torkskåp i tvättstugan	0	37 438
OVK-besiktning	0	50 000
	455 500	108 739

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	133 687	140 680
Trädgårdsskötsel	67 072	58 296
Kostnader i samband med städdagar	0	2 046
Städkostnader	55 308	54 728
Snöröjning/sandning	2 348	33 900
Serviceavtal	13 673	12 103
Hiss serviceavtal	0	2 844
Besiktningkostnader	8 369	16 735
El	67 629	60 360
Värme	544 116	570 692
Vatten och avlopp	112 387	105 512
Avfallshantering	123 741	91 396
Försäkring	57 501	57 124
Bredband	208 478	208 928
	1 394 309	1 415 344

EA

Not 6 Administrationskostnader

	2020	2019
Telefoni	2 416	2 336
Kontorsmaterial	9 039	0
Hemsida	3 302	4 659
Porto	5 708	4 698
Föreningsgemensamma aktiviteter	23 636	8 556
Revisionsarvode	15 000	23 875
Ekonomisk förvaltning	85 127	87 000
Bankkostnader	48 662	750
Konsultarvoden	12 880	34 285
Förbrukningsinventarie	12 496	0
Förbrukningsmaterial	7 412	13 019
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 592
Övriga poster	28 911	14 750
	259 773	199 520

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 565 917	75 565 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 565 917	75 565 917
Ingående avskrivningar	-6 968 639	-5 809 592
Årets avskrivningar	-1 159 047	-1 159 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 127 686	-6 968 639
Utgående redovisat värde	67 438 231	68 597 278
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	69 000 000	69 000 000

EA

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 288	306 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 288	306 288
Ingående avskrivningar	-157 286	-135 917
Årets avskrivningar	-21 369	-21 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 655	-157 286
Utgående redovisat värde	127 633	149 002

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekontot	10 845	16 640
Skattefordringar	0	1 815
Fordran Brandkontoret	422 730	403 515
	433 575	421 970

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	54 125	52 581
Ekonomisk förvaltning	21 469	22 954
Bredband	50 640	50 640
Serviceavtal	10 695	10 313
	136 929	136 488

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank			0	9 975 000
Swedbank			0	9 975 000
Swedbank			0	7 000 000
Swedbank			0	900 000
Handelsbanken	0,69	2021-09-28	9 975 000	0
Handelsbanken	0,75	2023-09-30	11 875 000	0
Handelsbanken	0,76	2021-09-30	5 450 000	0
			27 300 000	27 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 925 000	600 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 425 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	230	9 399
Beräknat arvode för revision	19 250	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	255 826	257 405
El	6 850	5 647
Fjärrvärme	70 132	72 703
Fastighetsskötsel	11 913	12 344
Snöröjning	2 348	0
Preliminär skatt	7 610	7 610
Vatten och avlopp	18 749	17 888
Avfall	21 219	14 960
	414 127	420 956

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skyddsrummet skall ordningsställas och slutbesiktningen sker i april 2021. Ekonomin är god och ingen avgiftshöjning är planerade.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 200 000	35 200 000
	35 200 000	35 200 000

29/5 Stockholm 2021



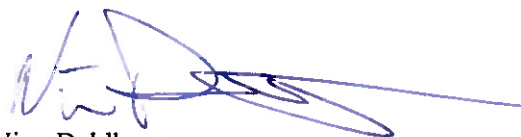
Ann Vallin
suppleant/ ledamot



Carolina Haglöf



Viktor Bibrant



Nina Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-01



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor
Moore Allegretto AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fastlagen 2
Org.nr 769612-1826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fastlagen 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 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 revisions sed 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.

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 Fastlagen 2 för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

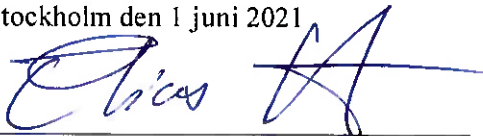
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 1 juni 2021



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor