



Årsredovisning 2019



Brf Fastlagen 2

Org nr 769612-1826

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningsstillgångar

= 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 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 2019.

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 den 30 november 2005.

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
34 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2019 till 1 377 kr per lägenhet, 89 505 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.

ED

Utförda underhållsåtgärder:

1993	Renoveringar med omputsning 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

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 574 kr/kvm boyta per år och Kabel TV-avgift 1 800 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 12 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Axlid	Ordförande valdes på 2 år
	Ann Vallin	valdes på 1 år
	Carolina Haglöf	valdes på 2 år
	Viktor Bibrant	valdes på 1 år
	Karolina Hagström	valdes på 1 år Avgick pga flytt
	Nina Dahlberg	

Suppleanter Per Tannsjö

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

EW

Revisor

Elias Haraldsson
Ordinarie Revisor
Allegretto Revisionsbyrå KB

Valberedning

Jimmit Fraser sammankallande
Petter Hägg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyreslägenhet har ombildas till bostadsrätt och sålts.
Även år 2019 har föreningen gjort en extra amortering på föreningens lån.
Inget större underhåll har gjorts under året och ekonomin är god.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 83(80) medlemmar. Under året har 6 (5) överlåtelser skett till ett snittpris av 37 417 (45 625) kr/kvm. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 295	3 252	3 253	3 195
Resultat efter finansiella poster	-422	-243	27	333
Årets resultat exkl avskrivningar	758	937	690	966
Soliditet (%)	60	57	54	54
Skuldränta (%)	1,4	1,0	0,8	0,9
Fastighetslån/kr/kvm	6 181	6 758	7 745	7 745
Årsavgifter/kr/kvm	574	574	574	574

Nettoomsättningen

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.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta.

EM

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 846 316	3 749 809	669 145	782 707	-243 384	40 804 593
Ökning av insatskapital	344 000	1 556 000				1 900 000
Disposition av föregående års resultat:			52 180	-295 564	243 384	0
Årets resultat					-422 226	-422 226
Belopp vid årets utgång	36 190 316	5 305 809	721 325	487 143	-422 226	42 282 367

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	487 143
årets förlust	-422 226
	64 917
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	207 000
i anspråk tas ur yttre fond	-109 000
i ny räkning överföres	-33 083
	64 917

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

EA

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 593 096	2 586 672
Hysesintäkter	2	257 546	310 268
Övriga rörelseintäkter	3	444 014	355 477
Summa nettoomsättning		3 294 656	3 252 417
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-224 136	-84 126
Periodiskt underhåll	4	-108 739	-119 420
Driftskostnader	5	-1 415 344	-1 451 529
Administrationskostnader	6	-199 520	-153 973
Personal kostnader		-122 220	-119 592
Fastighetsavgift		-89 505	-86 905
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 159 464	-2 015 545
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		-45 226	56 454
Räntekostnader på fastighetslån		-377 000	-299 838
Resultat efter finansiella poster		-422 226	-243 384
Årets resultat		-422 226	-243 384

EAA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	46 493 280	47 652 327
Mark		22 104 000	22 104 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	148 997	170 368
Summa materiella anläggningstillgångar		68 746 277	69 926 695
Summa anläggningstillgångar		68 746 277	69 926 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	421 970	372 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	136 488	137 857
Avräkningskonto förvaltare		684 795	1 330 070
Summa kortfristiga fordringar		1 243 253	1 840 045
<i>Kassa och bank</i>		709 360	352 411
Summa omsättningstillgångar		1 952 613	2 192 456
SUMMA TILLGÅNGAR		70 698 890	72 119 151

EKA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		36 190 316	35 846 316
Upplåtelseavgifter		5 305 809	3 749 809
Fond för yttre underhåll		721 325	669 145
Summa bundet eget kapital		42 217 450	40 265 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		487 143	782 707
Årets resultat		-422 226	-243 384
Summa fritt eget kapital		64 917	539 323
Summa eget kapital		42 282 367	40 804 593
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	27 250 000	29 850 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	600 000	600 000
Leverantörsskulder		145 568	496 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	420 955	367 630
Summa kortfristiga skulder		1 166 523	1 464 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 698 890	72 119 151

EA

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-422 226	-243 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 180 418	1 180 418
Förändring skatteskuld/fordran		2 600	-7 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		760 792	929 489
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-51 083	-23 716
Förändring av leverantörsskulder		-351 360	3 520
Förändring av kortfristiga skulder		53 325	14 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten		411 674	924 016
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		1 900 000	0
Förändring av långfristiga skulder		-2 600 000	-4 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000	-4 450 000
Årets kassaflöde		-288 326	-3 525 984
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 682 481	5 208 465
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 394 155	1 682 481

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	141 år
Stomkompletteringar och innerväggar	100 år	41 år
Värme och sanitet	50 år	41 år
Fasad, inkl fönster	50 år	41 år
Yttertak	40 år	31 år
El	40 år	31 år
Ventilation	25 år	16 år
Hissar (anskaffade 2017)	20 år	19 år
Restpost	20 år	11 år

Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Intäkter, p-plats	61 400	61 200
Intäkter hyreslägenheter	79 296	132 068
Avgift Kabel-TV	116 850	117 000
	257 546	310 268

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Återbetalning från Brandkontoret	403 515	355 478
Ersättningar från leverantör	40 500	0
	444 015	355 478

EN

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Åtgärd efter brandskyddsinspektion	0	62 865
Golvbrunn i undercentral	0	56 555
Reparation inomhus	21 301	0
Nytt torkskåp i tvättstugan	37 438	0
OVK-besiktning	50 000	0
	108 739	119 420

Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	140 680	130 617
Trädgårdsskötsel	58 296	59 663
Kostnader i samband med städdagar	2 046	0
Städkostnader	54 728	53 916
Snöröjning/sandning	33 900	48 126
Serviceavtal	12 103	35 739
Bevakn. kostnad utryckning/jour	0	6 705
Hiss serviceavtal	2 844	17 549
Portar	0	198
Besiktningkostnader	16 735	0
El	60 360	57 237
Värme	570 692	582 149
Vatten och avlopp	105 512	109 692
Avfallshantering	91 396	83 254
Container/tippavgift	0	656
Försäkring	57 124	57 102
Bredband	208 928	208 926
	1 415 344	1 451 529

EB

Not 6 Administrationskostnader

	2019	2018
Telefoni	2 336	2 236
Kontorsmaterial	0	4 248
Hemsida	4 659	2 690
Porto	4 698	3 050
Föreningsgemensamma aktiviteter	8 556	1 975
Revisionsarvode	23 875	18 125
Ekonomisk förvaltning	87 000	62 344
Bankkostnader	750	795
Konsultarvoden	34 285	3 185
Förbrukningsinventarie	0	5 792
Förbrukningsmaterial	13 019	8 029
Medlems-/föreningsavgifter	5 592	5 082
Övriga poster	14 750	36 423
	199 520	153 974

Ekonomisk förvaltning har en periodisering hamnat på fel år vilket gör att 20 157 kr hamnat på 2017 istället för 2018.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 565 917	75 565 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 565 917	75 565 917
Ingående avskrivningar	-5 809 592	-4 650 545
Årets avskrivningar	-1 159 047	-1 159 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 968 639	-5 809 592
Utgående redovisat värde	68 597 278	69 756 325
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	20 200 000
	69 000 000	57 200 000

Komponentavskrivningen fördelades om år 2018 för att varje del av huset skall skrivas av efter regelverket K3. Detta gör också att markanläggningen återfinns tillsammans med byggnad och mark i not 7.

ETA

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 288	306 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 288	306 288
Ingående avskrivningar	-135 917	-114 548
Årets avskrivningar	-21 369	-21 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 286	-135 917
Utgående redovisat värde	149 002	170 371

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekontot	16 640	12 225
Skattefordringar	1 815	4 415
Fordran Brandkontoret	403 515	355 478
	421 970	372 118

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	52 581	52 343
Ekonomisk förvaltning	22 954	26 048
Bredband	50 640	50 640
Serviceavtal	10 313	8 826
	136 488	137 857

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,115	3 mån	9 975 000	10 275 000
Swedbank	1,148	3 mån	9 975 000	10 275 000
Swedbank	1,115	3 mån	7 000 000	7 000 000
Swedbank	1,115	3 mån	900 000	0
Swedbank			0	2 900 000
			27 850 000	30 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000

Kvarvarande skuld efter fem år 24 850 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	9 399	18 535
Beräknat arvode för revision	23 000	21 000
Förutbetalda avgifter och hyror	257 405	202 646
El	5 647	5 803
Fjärrvärme	72 703	75 061
Fastighetsskötsel	12 344	14 175
Reparationer	0	22 800
Preliminär skatt	7 610	7 610
Vatten och avlopp	17 888	0
Avfall	14 960	0
	420 956	367 630

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga större underhåll är planerade i närtid. Ekonomin är god och inga avgiftshöjningar är planerade.

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	35 200 000	35 200 000
	35 200 000	35 200 000


Stockholm

2020-04-16


Ann Vallin


Per Axlid

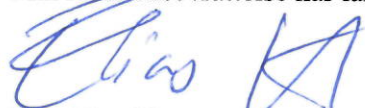

Carolina Haglöf


Viktor Bibrant


Nina Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats

2020-04-20


Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsssed 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 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.

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 2019 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:

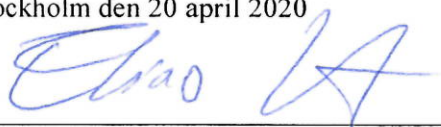
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 20 april 2020



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor