

Årsredovisning för

Brf Fegen 2

769617-4999

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	3-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter till resultaträkning	12-14
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fegen 2 (769617-4999) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01---2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen äger fastigheten Fegen 2 bebyggd med ett punkthus om 8 våningar i Stockholms kommun på adressen Sköntorpsvägen 9. Fastigheten bebyggdes 1947 och har värdeår 1947.

Byggnaden har 32 lägenheter, alla 3 rum och kök, ytorna är mellan 69 och 71 kvm. Den totala boytan (BOA) är 2239 och är fördelad på 29 medlemslägenheter och 3 hyresrätter. Till varje lägenhet finns det ett vinds- och källarkontor samt gemensamma utrymmen för cyklar och barnvagnar.

Fördelning av boendeytan bostadsrätter/hyresrätter:

Antal lgh	Benämning	Total yta (kvm)
29	Bostadsrätt	2029
3	Hyresrätt	210

Vidare ingår i fastigheten 2 varmgarage och 7 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Dessutom finns det en uppskattad gästlägenhet som korttidsuthyrs till medlemmar och hyresgästers besökande.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-28 där röstlängden omfattade 12 närvarande samt 4 poströstande medlemslägenheter.

Styrelsen har utgjorts av:

Peder Sjöström	Ordförande	
Jan Werner	Ekonomi	
Feyrouz Abdel-Baki	Ledamot	(Fayruz Karlsson Abdel-Baki)
Karin Aglind	Ledamot	
Ane Lind Nerhoel	Ledamot	
Monica Swartz	Suppleant	
Göran Möller	Suppleant	
Maritha Johansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett antal möten i arbetsgrupper i olika frågeställningar.

Revisor har varit Eva Stein med Allegretto Revision AB som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av:

Ellinor Malmgren
Ludvig Hällje

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har under räkenskapsåret haft fullmakt att teckna föreningens firma avseende pantförskrivning av föreningens bostadsrättslägenheter.

Informationsbladet "Notiser från styrelsen" har kommit ut med sju (7) ordinarie nr samt ett par flashmeddelanden som har distribuerats till medlemmar och hyresgäster.

Vårens och höstens "trivsel och städdagar" ställdes in på grund av den rådande pandemin. En container för föreningens och medlemmarnas grovsopor fanns dock på plats under en helg under hösten.

Den gemensamma trädgården med sin uteplats har trots allt varit tämligen flitigt använd.

Genomförda och viktigare underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	Stambyte, samt renovering av tvättstuga, trapphus och övriga gemensamhetslokaler
2011	Renovering av värmecentral
2012	Renovering av fasad, tak och fönster
2013	Asfaltering av ytor kring fastighet, installation av brandklassade dörrar på entréplanet
2015	Renovering av hyreslägenheter, återställande av skyddsrum, anslutning till fiberbroadband, byggnation av trädgårdsbod
2016	Reparation och sanering av avloppsrör under fastighet. Utredning med energianalys av fastigheten för att kunna minska kostnader för energiförbrukningen, förbättra luftkvaliteten i bostäderna samt föreningens miljöpåverkan genom minskat CO2 utsläpp. Förstudie avseende omvandling av tidigare piskbalkong till en mindre lägenhet.
2017	Genomförandet av energiprojektet FEKA och obligatorisk ventilationskontroll.
2018	Drifttagande av energiprojektet FEKA som omfattar bergvärme och FX-ventilation (återvinning av värme ur frånluften) vilket kraftigt sänkte kostnaden för uppvärmning och gjorde föreningen oberoende av fjärrvärme. Inspektion och kontroll av alla fönster i huset inför underhållsåtgärder
2019	Underhållsåtgärder inklusive utvändig målning alla fönster.
2020	Installation och drifttagande av IMD-EL. Det vill säga ett gemensamt abonnemang för alla medlemmar och hyresgäster som beräknas minska deras kostnader för egen elkonsumention från ca 2,20 Sek till ca 1,60 Sek per kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation och drifttagande av IMD-EL enligt ovan.
- Installation av-porttelefonsystem.
- Översyn av brandskydd inklusive trådlöst seriekopplade brandvarnare i trapphus och nya brandvarnare till medlemmar och hyresgäster.
- Införande av separata sopkärl för matavfall.
- En hyreslägenhet har ombildats till bostadsrätt och sålts av föreningen.

Väsentliga kända händelser under kommande räkenskapsår

- Avgifterna har varit oförändrade sedan 2012. Under första halvåret 2021 planerar föreningen att ändra avgifterna genom att sänka dem så att alla avgifter ligger under 2.900 sek per månad.
- Underhållsmålning av trapphuset samt ett par biutrymmen.
- Förbättring av belysningen i trapphuset.
- Byte till ny ekonomisk förvaltare.
- Installation av så kallade "Solpaneler" på taket.

Medlemsinformation

- Vid årets början hade föreningen 42 medlemmar.
- Under året har fem (5) medlemmar tillkommit och två har (2) avgått.
- Vid årets utgång var 46 medlemmar fördelade på 29 lägenheter.
- Under året har tre (3) lägenheter överlåtits.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsens ledamöter, medan allmän fastighetsskötsel med rondering har hanterats av ADB Fastighetsservice AB som även har utfört reparationer enligt avropsavtal.
- Städning av gemensamhetsutrymmen har ombesörjts av Städpoolen AB.
- Drift och underhåll har genomförts efter plan och efter uppkomna behov.
- Tvättstugeutrustningen underhålls via serviceavtal med Entema AB
- Snöröjning, halkbekämpning, slyröjning, gräsklippning m.m. har i stort sett utförts utan kostnader tack vare frivilliga arbetsinsatser.

Ekonomi

Styrelsen arbetar systematiskt med att sänka föreningens driftskostnader. Som exempel kan nämnas:

- Energiprojektet FEKA omfattande bergvärme och FX-ventilation vilket innebär en årlig besparing på 150 Tsek.
- Omläggning av föreningens lån till Handelsbanken under räkenskapsåret vilket avsevärt sänker föreningens räntekostnader.
- Översyn och byte av leverantörer för fastighetsförsäkring och ekonomisk förvaltning.

Detta gör att föreningen under första halvåret 2021 kan genomföra en sänkning av medlemmarnas avgifter med 11% så alla avgifter ligger under 2.900 Sek per månad

Föreningens resultat för räkenskapsåret innefattar ett antal större reparations- och underhållsåtgärder:

- Återställning efter vattenskada mellan två lägenheter à 278 Tsek
- Underhåll och renovering av hyreslägenheter à 102 Tsek.
- Brandskyddsåtgärder inkl installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen samt i lägenheter à 20 Tsek
- Installation av IMD EI à 130 Tsek
- Mäklararvode för försäljning av hyreslägenhet à 40 Tsek

Under räkenskapsåret har en hyreslägenhet omvandlats och sålts vilket gett föreningen ett kapitaltillskott på 4.890 Tsek. 4.200 Tsek har använts till att amortera ner föreningens långsiktiga låneskuld vilket gör att skuldbelopp per kvm har minskat från 6 632 Sek till 4 757 Sek. Resterande belopp har lagts på räntebärande konto hos SBAB för finansiering av tänkta investeringar under kommande räkenskapsår. De omfattar bland annat SolEl, Underhållsmålning av ytskikt i allmänna utrymmen samt eventuellt installation av laddboxar för parkeringsplatser och garage.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 54 249 000 kr varav 28 079 000 kr avser mark.

Föreningen för redovisning enligt K2 regelverket från räkenskapsåret 2014 och framåt.

Flerårsöversikt

ÅR	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1506	1 557	1 549	1 528	1 525
Resultat efter fin. poster (tkr)	-829	-298	-409	29	-144
Resultat efter fin. poster exkl avskrivningar och inkl avsättning till underhållsfond (tkr)	-643	-112	-279	57	-87
Soliditet (%)	81	74	74	73	79
Årsavgift / BOA (kr/kvm)	545	553	553	553	553
Värmekostnad / BOA (kr/kvm) (uppvärmning samt varmvatten, tidigare fjärrvärme)	61	66	91	155	156
Långsiktiga skulder /BOA (kr/kvm)	4 757	6 632	6 632	6 766	4 980
Räntekostnad/BOA (kr/kvm)	80	83	60	68	71

Förändring i eget kapital

	Medlems -insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	39 928 517	5 469 914	864 119	-3 676 855	- 297 789	42 287 906
Resultatdisposition enligt föreningsstämma						
Förändring av fond för yttre underhåll			2 006	- 2 006		
Balanseras i ny räkning				- 297 789	297 789	
Upplåtelse av ny lägenhet	1 501 488	3 288 512				4 790 000
Årets resultat					- 828 601	- 828 601
Belopp vid årets utgång	41 430 005	8 758 426	866 125	-3 976 650	- 828 601	46 249 305

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	- 3 976 650
Årets resultat	- 828 601
Totalt	- 4 805 251
Avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	- 428 581
Balanseras i ny räkning	- 4 676 670
Totalt	- 4 805 251

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 506 235	1 557 112
Övriga rörelseintäkter	3	5 461	5 314
Summa rörelseintäkter		1 511 696	1 562 426
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 531 788	-1 064 626
Övriga externa kostnader	5	-64 372	-37 711
Personalkostnader och arvoden	6	-82 372	-86 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 988	-485 988
Summa rörelsekostnader		-2 164 520	-1 674 565
Rörelseresultat		-652 824	-112 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 432	1 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 208	-186 677
Summa finansiella poster		-175 776	-185 650
Resultat efter finansiella poster		-828 600	-297 789
Resultat före skatt		-828 600	-297 789
Årets resultat		-828 601	-297 789

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 268 796	52 647 012
Inventarier, maskiner och installationer	8	3 993 959	4 101 731
Summa materiella anläggningstillgångar		56 262 755	56 748 743
Summa anläggningstillgångar		56 262 755	56 748 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 927	3 266
Övriga fordringar		6 185	4 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 701	123 090
Summa kortfristiga fordringar		45 813	130 507
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		904 683	681 719
Summa kassa och bank		904 683	681 719
Summa omsättningstillgångar		950 496	812 226
SUMMA TILLGÅNGAR		57 213 251	57 560 969

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

50 188 431

45 398 431

Fond för yttre underhåll

866 125

864 119

Summa bundet eget kapital

51 054 556

46 262 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 976 650

-3 676 855

Årets resultat

-828 601

-297 789

Summa fritt eget kapital

-4 805 251

-3 974 644

Summa eget kapital

46 249 305

42 287 906

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

10 650 000

14 850 000

Summa långfristiga skulder

10 650 000

14 850 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

72 051

184 929

Skatteskulder

3 679

2 015

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

238 216

236 119

Summa kortfristiga skulder

313 946

423 063

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 213 251

57 560 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	1%
Ombyggnad	1%	1%
Inventarier, maskiner och installationer	1-2,5%	1-2,5%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningen underhållsplan. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 105 082	1 081 361
Hyror	374 092	436 504
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 417	2 765
Övriga hyresintäkter	17 644	36 482
	1 506 235	1 557 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	5 461	5 314
Summa	5 461	5 314

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	92 855	56 393
Städning	47 682	45 617
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 521	14 786
Trädgårdsskötsel	13 480	6 207
Snöröjning	-	719
Reparationer	361 352	58 810
El	234 898	241 825
Vatten	53 933	55 374
Sophämtning	28 421	34 045
Försäkringspremie	32 581	39 363
Fastighetsavgift bostäder	45 728	44 064
Fastighetsskatt lokaler	2 490	2 490
Övriga fastighetskostnader	12 277	5 186
Kabel-tv/Bredband/IT	78 629	76 348
Förvaltningsarvode ekonomi	45 120	52 377
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	263	-
Panter och överlåtelse	9 756	7 617
Juridiska åtgärder	4 875	4 875
Övriga externa tjänster	28 346	20 536
	1 103 207	766 632
Underhåll		
Bostäder	89 079	12 350
Lokaler	2 500	-
Gemensamma utrymmen	61 034	-
Installationer	130 000	-
VA/Sanitet	115 790	27 500
Lås	16 035	31 081
Byggnad	10 453	-
Fönster	-	227 063
Balkonger	3 690	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 531 788	1 064 626

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 872	1 049
Annonser/Reklam	2 500	
Konsultarvode	40 000	17 350
Revisionarvode	19 000	19 312
Summa	64 372	37 711

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	70 950	69 750
Sociala kostnader	11 422	16 490
	82 372	86 240

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 534 861	23 534 861
-Ombyggnad	14 286 078	14 286 078
-Mark	18 963 517	18 963 517
	56 784 456	56 784 456
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 137 444	-3 759 228
-Årets avskrivning enligt plan	-378 216	-378 216
	-4 515 660	-4 137 444
Redovisat värde vid årets slut	52 268 796	52 647 012
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 170 000	26 170 000
Mark	28 079 000	28 079 000
	54 249 000	54 249 000
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	249 000	249 000
	54 249 000	54 249 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 311 023	4 311 023
Vid årets slut	4 311 023	4 311 023
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-317 064	-209 292
Vid årets slut	-317 064	-209 292
Redovisat värde vid årets slut	3 993 959	4 101 731

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	958 449	379 221
Avräkningskonto Fastighetsägarna	-53 766	302 498
Summa	904 683	681 719

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank		1,14%	-	-2 050 000	2 050 000
Swedbank		1,14%	-	-5 600 000	5 600 000
Swedbank		1,46%	-	-2 200 000	2 200 000
Swedbank		1,44%	-	-2 000 000	2 000 000
Swedbank		1,43%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	2022-12-30	0,58%	3 650 000		
Stadshypotek	2023-12-30	0,63%	4 000 000		
			10 650 000	-11 850 000	14 850 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 100 000	17 100 000
Summa ställda säkerheter	17 100 000	17 100 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

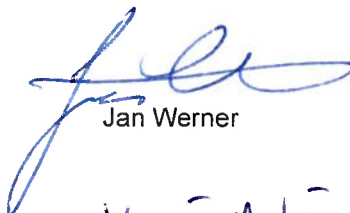
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

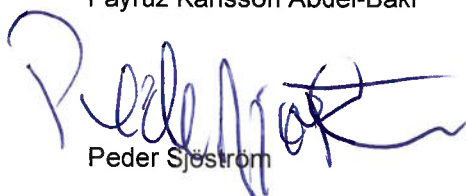
Stockholm 2020-04-14



Fayruz Karlsson Abdel-Baki



Jan Werner



Peder Sjöström



Karin Aglind

Ane Lind Nerhoel



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-25



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fegen 2

Org.nr 769617-4999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fegen 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 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 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.

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 Fegen 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 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 25 maj 2021

Eva Stein

Auktoriserad revisor