

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Häradsdomaren 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Emelie Ekman	Ledamot
Glenn Elg	Ledamot
Joakim Gustafsson	Ledamot
Terje Larsson	Ledamot
Artikas Zeighami	Ledamot

Terese Magnusson	Suppleant
Johan Nordquist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Jennel	Ordinarie Extern	Baker Tilly
---------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-08-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Häradsdomaren 2	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

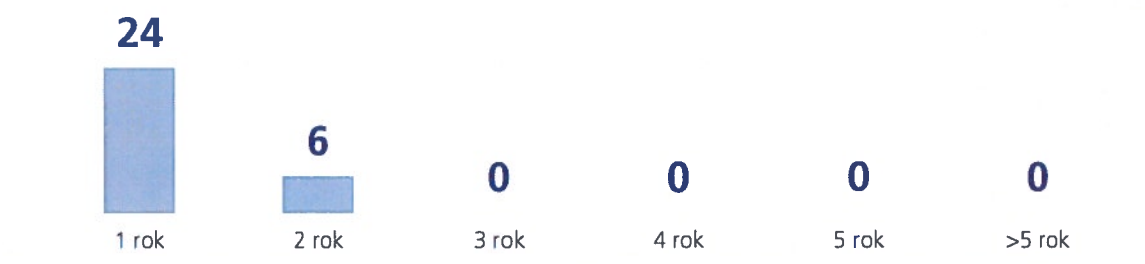
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 436 m², varav 1 366 m² utgör lägenhetsyta och 70 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt, 1 bostad med hyresrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
El företag	70 m ²	2019-06-30

Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Gym
Tvättstuga
Uppehållsrum/mötesrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Luddfilter, tvättbänk mm i tvättstuga	2019	
Stamspolning	2019	
Dränering av fastighetens framsida	2019	Efter undersökning, framkommer att detta ej behövs
OVK	2018 - 2019	
Uppgraderat undercentral	2018 - 2019	
Radonmätning	2018 - 2019	
Energideklaration	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Staket baksidan	2019	
renovera/ nyinstallera fönster	2020	
Fastighetsunderhåll	2020	Rullande underhåll
Nya ledstänger i trapphus	2021	
Målning av trapphus	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomiskt förvaltare	SBC
Städning	ABSS
Sophämtning	Stockholm vatten och avfall

Övrig information

Stämman är vårt högst beslutande organ och Styrelsen önskar alla välkomna till årets stämma - kom ihåg att meddela om du inte kan komma via mail, samt vid önskemål lämna in en fullmakt för beslut.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket god och stabil ekonomi vilket har tillåtit oss förvalta samt underhålla fastigheten utan nya belåningar. Styrelsen har lagt och lägger fokus och mycket tid på att få vår goda ekonomi att bli ännu bättre med målet att samtliga medlemmars investering i sitt boende skall ge högre avkastning för varje enskild medlem.

Styrelsearbete har genererat, bland annat, sänkta kostnader för städningen med mer än 55%, en uppdaterad UC för en mer optimerad hantering av fjärrvärmen, konsolidering av lån och banktjänster genom nedstängning av tidigare småkonton samt goda räntevillkor för långfristiga lån hos Nordea.

Styrelsen kommer under 2020 byta försäkringsbolag samt fortsätta jakten i att sänka driftkostnader.

I nästa stora projekt kommer styrelsen se över samtliga fönster med målet att få bättre värmeisolering och därmed lägre driftkostnader.

Föreningen hade med avsikt att justera avgifterna under 2019 och eftersom detta ej skedde så avser vi att utföra denna justering under 2020. Det handlar att jämna ut skillnaden som idag finns i avgifterna mellan lägenheter i samma storlek men på olika våningsplan. Detta är en kvarleva från då fastigheten var ett hyreshus, där hyran ökade ju högre upp i fastigheten man bodde.

Som bostadsrätt finns denna skillnad inbakat i det pris en betalar vid förvärv av lägenheten. Avgiften skall enbart baseras på andelar i föreningen. Justeringen kommer att utgå från lägenheterna på bottenvåningen som har lägsta avgiften. Detta innebär en sänkning avgiften för 2/3 av medlemsbostäderna.

Vidare kommer de som har balkong att få den påslag som avtalades vid köp av balkong gällande reparationsfond för balkongerna. Påslaget beräknas, i enlighet med rådande praxis, med max 2% av gällande års prisbasbelopp. För 2019 skulle detta innebära $47300 \times 2\% = 946$ kronor, vilket skulle medföra ett påslag på ca 78 kr/månad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	1 046 455	1 015 651
Finansiella intäkter	124	884
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 678
Ökning av kortfristiga skulder	0	66 139
	1 046 579	1 097 352

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 046 680	971 929
Finansiella kostnader	66 468	41 513
Ökning av kortfristiga fordringar	3 282	0
Minskning av långfristiga skulder	37 500	50 000
Minskning av kortfristiga skulder	29 239	0
	1 183 169	1 063 442

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

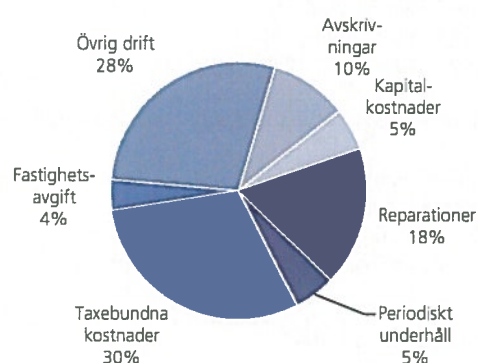
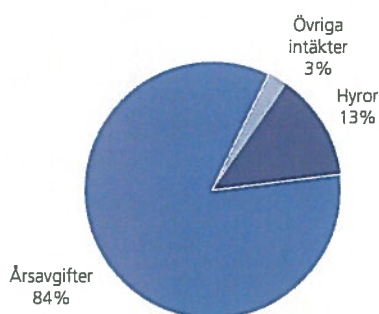
1 485 815 **1 622 404**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-136 589 **33 910**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under december 2019, uppmärksammade vår kassör Terje Larsson att han, på grund av ökad arbetsbelastning på jobbet inte hade möjlighet att utföra sitt uppdrag som kassör. För att smidigast lösa detta fram till stämman då ny kassör kunde väljas valde styrelsen att låta Emelie Ekman ta attestansvaret från Terje Larsson och låta Ordförande Artikas Zeighami tillsammans med resterande styrelse avlasta Terje Larssons resterande uppgifter tillhörande kassören så som omförhandlingar av tjänster (ny försäkring har förhandlats, fjärrvärmekostnader är numera under kontroll etc.).

Vår BRF arbetar kontinuerligt utefter en cirkulär ekonomi med fokus på miljö- och hållbarhetsarbete. Långsiktigt önskar styrelsen att vi gå över till egenförsörjning av el via solcellförsörjning, som ett första steg i arbetet innebär det att vi avslutar med tillförsel av gas, presentation av projektet kommer delges vid årsstämman.

Ännu en viktig del i vårt hållbarhetsarbete är sopsorteringen vilket, också är en uppmaning, till medlemmarna i vår förening. Matsopor som sorteras och kastas för sig själv, återvinns till biobränsle och upphämtas gratis av sopbolaget. I och med att alla medlemmar sopsorterar kan vi sänka våra sophanteringskostnader.

Under året har styrelsen arbetet med ventilation, radon och energianvändning, ett arbete som har blivit klart och utmynnat i en ny energideklaration som gäller de närmaste 8 åren.

På grund av stor omsättning av bostadsrättsägare och borttappade nycklar och därmed ökad risk för inbrott har styrelsen bytt ut låsen till samtliga portar.

Under året har styrelsen även grundligt undersökt och utvärderat fastighetens behov av dränering på framsidan, styrelsen har efter noga övervägande beslutat att inte genomföra dränering.

I samband med undersökningsarbetet kring dränering upptäckte styrelsen att fastighetens skorsten var i dåligt skick samt saknade väderskydd vilket inneburit att den samlat in vatten Vilket nu är åtgärdat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	602	539	608
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 990	1 266	1 161	1 266
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 045	3 725	3 759	3 830
Elkostnad/m ² totalyta	26	23	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	210	194	187	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	27	44	28
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-188	-343	-355	-831
Nettoomsättning (tkr)	1 020	1 012	910	1 020

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 366 m² bostäder och 70 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 758 153	0	0	10 758 153
Upplåtelseavgifter	7 875 802	0	0	7 875 802
Kapitaltillskott	1 433 462	0	0	1 433 462
Fond för yttre underhåll	199 111	98 811	-59 000	159 300
S:a bundet eget kapital	20 266 528	98 811	-59 000	20 226 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 139 405	-98 811	-283 677	-3 756 917
Årets resultat	-187 542	-187 542	342 678	-342 678
S:a ansamlad förlust	-4 326 947	-286 353	59 001	-4 099 594
S:a eget kapital	15 939 581	-187 542	1	16 127 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-187 542
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 040 595
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 811
summa balanserat resultat	-4 326 948

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

64 188
-4 262 760

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 020 312	1 012 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 143	3 223
Summa rörelseintäkter		1 046 455	1 015 651
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-885 787	-784 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 183	-138 013
Personalkostnader	Not 6	-55 710	-49 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-120 973	-345 770
Summa rörelsekostnader		-1 167 653	-1 317 699
RÖRELSERESULTAT		-121 198	-302 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 468	-41 513
Summa finansiella poster		-66 344	-40 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 542	-342 678
ÅRETS RESULTAT		-187 542	-342 678

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	20 027 371	20 148 344
Summa materiella anläggningstillgångar	20 027 371	20 148 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 027 371	20 148 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 488	5 497
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	375 657	509 641
Summa kortfristiga fordringar	381 145	515 138
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 146 966	1 146 281
Summa kassa och bank	1 146 966	1 146 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 528 111	1 661 418
SUMMA TILLGÅNGAR	21 555 482	21 809 763

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 633 955	18 633 955
Kapitaltillskott		1 433 462	1 433 462
Fond för yttre underhåll	Not 10	199 111	159 300
Summa bundet eget kapital		20 266 528	20 226 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 139 405	-3 756 917
Årets resultat		-187 542	-342 678
Summa fritt eget kapital		-4 326 947	-4 099 594
SUMMA EGET KAPITAL		15 939 581	16 127 123
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 363 704	5 351 204
Summa långfristiga skulder		5 363 704	5 351 204
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	50 000
Leverantörsskulder		74 907	161 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	177 290	119 840
Summa kortfristiga skulder		252 197	331 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 555 482	21 809 763

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	881 004	873 120
Hyror bostäder	62 580	62 580
Hyror lokaler	76 724	76 724
Öresutjämning	4	4
	1 020 312	1 012 428

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	26 143	3 223
	26 143	3 223

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	1 764	0
	Städning entreprenad	34 898	74 084
	Städning enligt beställning	1 525	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 125	12 375
	Myndighetstillsyn	7 080	31 350
	Gård	2 188	0
	Förbrukningsmateriel	3 329	0
	Fordon	9 364	0
		76 273	117 809
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 541	5 338
	Hyseslägenheter	0	20 812
	Tvättstuga	19 645	5 103
	Lås	23 750	4 139
	VVS	28 481	24 955
	Värmeanläggning/undercentral	9 375	1 518
	Elinstallationer	9 570	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	77 438	8 322
	Tak	17 078	0
	Fönster	2 465	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 115
	Skador/klotter/skadegörelse	19 191	0
		215 534	75 302
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 563	57 684
	Värmeanläggning	0	1 688
	Ventilation	60 625	0
		64 188	59 372
	Taxebundna kostnader		
	El	36 886	36 164
	Värme	301 533	302 759
	Vatten	24 734	24 426
	Sophämtning/renhållning	8 686	11 368
		371 839	374 717
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 641	29 192
	Tomträttsavgäld	71 900	71 900
	Kabel-TV	8 732	8 589
		111 273	109 681
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 680	47 610
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	885 787	784 491

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 826	0
	Juridiska åtgärder	21 566	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	17 325	44 932
	Föreningskostnader	0	1 567
	Styrelseomkostnader	4 733	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 339	3 763
	Förvaltningsarvode	46 222	45 651
	Administration	3 699	4 631
	Korttidsinventarier	1 498	25 077
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		105 183	138 013

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	15 710	9 426
		55 710	49 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	71 103	71 103
	Förbättringar	49 870	274 667
		120 973	345 770

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 139 899	23 139 899
	Utgående anskaffningsvärde	23 139 899	23 139 899
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 991 555	-2 645 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 973	-345 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 112 528	-2 991 555
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 027 371	20 148 344
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 141 000	5 141 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 383 000	15 552 000
	Taxeringsvärde mark	16 554 000	10 998 000
		32 937 000	26 550 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 400 000	25 800 000
	Lokaler	537 000	750 000
		32 937 000	26 550 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	57	57
	Skattefordran	34 390	33 460
	Klientmedel hos SBC	338 849	476 124
	Inkasso	2 361	0
		375 657	509 641
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	159 300	79 650
	Reservering enligt stadgar	98 811	79 650
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-59 000	0
	Vid årets slut	199 111	159 300

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,100 %	2 911 852	2 911 852	2020-08-19
Nordea	1,160 %	2 451 852	2 489 352	2024-09-18
Summa skulder till kreditinstitut		5 363 704	5 401 204	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-50 000	
		5 363 704	5 351 204	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 363 704 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 200 000	14 200 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	80 000	40 000
Sociala avgifter	25 136	9 426
Ränta	4 409	1 419
Avgifter och hyror	67 745	68 995
	177 290	119 840

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelsen har enligt önskemål från tidigare stämmor uppstartat arbete gällande offertintagning för nedmontering av gas i fastigheten.
- Styrelsen har uppstartat offertintagning för renovering av samtliga fönster i fastigheten
- Styrelsen undersöker möjligheten till försäljning av råtor i källaren, i likhet med tidigare försäljning av yta, vilket kommer innebära ny lösning för cykelförvaring
- I samband med ovan undersöker även styrelsen möjlighet till utflyttning av sophantering från dagens miljöhus
- Under 2020 kommer ett antal lägenheter på NB att få balkong/altan på baksidan
- Vidare tittar styrelsen på möjlighet till uppköp av tomträtten på baksidan vi sett att grann BRF har fått kraftigt höjda avgifter på tomträtterna som sker gradvis under loppet av 3 år

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den / 2020

Emelie Ekman
Ledamot

Glenn Elg
Ledamot

Joakim Gustafsson
Ledamot

Terje Larsson
Ledamot

Artikas Zeighami
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Mikael Jennel
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Häradsdomaren 2
Org.nr 769603-8483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häradsdomaren 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 31 december 2019 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.

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 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 Häradsdomaren 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 2 juli 2020

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor