

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Fortuna 2
Org nr: 769607-7861



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fortuna 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 105% till 117%.

I resultatet ingår avskrivningar med 520 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 040 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eskadern 30 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastigheten adress är Stenhuggargatan 18-20 och Kålgårdsgatan 14-16 i Jönköping.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	12	14	32

Dessutom tillkommer

Carport	Garage	P-platser
21	8	4

Total tomtarea 3 319 m²

Bostäder bostadsrätt 3 437 m²

Total bostadsarea 3 437 m²

Årets taxeringsvärde	72 324 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 324 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone Hissar	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
ComHem AB	Kabel-TV

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Eskadern 1 (Brf Fortuna)
Gemensamhetsanläggningen ska tillgodose förenings och grannföreningens gemensamma behov av körytor, grönytor, dagvattenledningar, dräneringsanläggning samt eventuella andra för fastigheterna erforderliga gemensamma anläggningar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 972 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 366 tkr (106 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 297 tkr (86 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden något.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Plåt vid sedumtak	39 444

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Bergdahl	Ordförande	2021
Roger Svensson	Vice ordförande	2022
Mats Davidsson	Sekreterare	2021
Per Eric Carlsson	Ledamot	2021
Leif A Jansson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Granberg	Suppleant	2021
Lisbeth Stridh-Gustafsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Hellström	2022
Eva Kjell	2022
Peter Karlsson Nyander	2021
Lis-Britt Carlsson (sammankallande)	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Årsavgiften höjdes från 2019-07-01 med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 606 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 326	2231	2 186	2 153	2 368
Resultat efter finansiella poster	519	284	417	453	381
Årets resultat	519	284	417	453	381
Resultat exklusive avskrivningar	1 040	804	931	961	851
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	743	512	639	661	661
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	86	85	85	87	55
Balansomslutning	59 689	60 179	60 278	60 276	59 702
Soliditet	58%	57%	56%	55%	55%
Likviditet	117%	105%	72%	70%	96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	606	604	591	591	656
Driftkostnader, kr/m ²	199	243	189	176	235
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	188	208	189	176	188
Ränta, kr/m ²	77	91	93	92	113

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 555 000			2 077 269	1 190 057	284 066
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					284 066	-284 066
Reservering underhållsfond				297 000	-297 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-39 444	39 444	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						519 379
Vid årets slut	30 555 000	0	0	2 334 825	1 216 567	519 379

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 474 123
Årets resultat	519 379
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-297 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 444
Summa	1 735 946

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 735 946

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 236 039	2 231 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 586	15 850
Summa rörelseintäkter		2 250 625	2 247 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-688 783	-835 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 783	-237 925
Personalkostnader	Not 6	-57 992	-58 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-520 321	-520 321
Summa rörelsekostnader		-1 469 878	-1 652 401
Rörelseresultat		780 746	594 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 468	1 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-263 835	-312 778
Summa finansiella poster		-261 368	-310 844
Resultat efter finansiella poster		519 379	284 066
Årets resultat		519 379	284 066

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 311 883	58 832 204
Summa materiella anläggningstillgångar		58 311 883	58 832 204
Summa anläggningstillgångar		58 311 883	58 832 204
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 183	0
Övriga fordringar	Not 12	18 223	6 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	69 643	68 048
Summa kortfristiga fordringar		89 049	74 662
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 288 375	1 272 208
Summa kassa och bank		1 288 375	1 272 208
Summa omsättningstillgångar		1 377 423	1 346 871
Summa tillgångar		59 689 306	60 179 074

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 555 000	30 555 000
Fond för yttre underhåll		2 334 825	2 077 269
Summa bundet eget kapital		32 889 825	32 632 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 216 567	1 190 057
Årets resultat		519 379	284 066
Summa fritt eget kapital		1 735 946	1 474 123
Summa eget kapital		34 625 771	34 106 392
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 885 337	24 785 337
Summa långfristiga skulder		23 885 337	24 785 337
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	800 000	700 000
Leverantörsskulder	Not 16	44 996	98 323
Skatteskulder	Not 17	5 364	3 700
Övriga skulder	Not 18	0	166 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	327 837	319 247
Summa kortfristiga skulder		1 178 197	1 287 345
Summa skulder		25 063 534	26 072 682
Summa eget kapital och skulder		59 689 306	60 179 074

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Byggnadsinventarier, dörröppnare	Linjär	10
Carport	Linjär	40
Solceller	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 081 559	2 076 585
Hyrer, garage	50 880	50 880
Hyrer, p-platser	106 800	106 778
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 590	-2 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 610	-662
Summa nettoomsättning	2 236 039	2 231 461

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 905	4 161
Övriga rörelseintäkter	8 681	11 689
Summa övriga rörelseintäkter	14 586	15 850

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-39 444	-119 666
Reparationer	-18 984	-64 664
Självrisk	-9 400	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt 1)	-37 623	-43 612
Försäkringspremier	-32 872	-32 895
Kabel- och digital-TV	-17 352	-18 367
Serviceavtal	0	-37 800
Obligatoriska besiktningar	-43 078	-3 694
Bevakningskostnader	-704	0
Snö- och halkbekämpning	-2 719	-16 098
Drift och förbrukning, övrigt	-4 196	-12 752
Förbrukningsinventarier	-886	-25 802
Fordons- och maskinkostnader	-951	0
Vatten	-53 592	-67 313
Fastighetsel	-37 403	-35 895
Uppvärmning	-267 764	-286 660
Sophantering och återvinning	-53 616	-51 777
Trädgårdsskötsel	-62 198	-18 534
Summa driftskostnader	-682 783	-835 528

1) Fastighetsskatt brutto	48 968
Reducering med anledning av solceller 2019	- 11 345
Netto fastighetsskatt	37 623

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-182 435	-185 505
IT-kostnader	-1 310	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 375	-12 038
Övriga förvaltningskostnader	-311	-20 376
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 097	-3 721
Representation	-80	0
Telefon och porto	-4 175	-4 935
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 350
Summa övriga externa kostnader	-208 783	-237 925

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-48 000	-48 000
Sociala kostnader	-9 992	-10 627
Summa personalkostnader	-57 992	-58 627

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-469 832	-469 832
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 489	-50 489
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-520 321	-520 321

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 468	1 934
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 468	1 934

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-263 756	-312 778
Övriga räntekostnader	-79	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-263 835	-312 778

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 173 684	55 173 684
Mark	9 000 000	9 000 000
Summa anskaffningsvärde	64 173 684	64 173 684

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	- 5 341 480	- 4 821 159
Byggnader	- 5 341 480	-4 821 159

Årets avskrivning byggnader

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 5 861 801	-5 341 480
--	-------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	58 311 883	58 832 204
Byggnader	49 311 883	49 832 204
Mark	9 000 000	9 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	72 000 000	72 000 000
Lokaler	324 000	324 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	72 324 000	72 324 000
varav mark	45 324 000	45 324 000
	27 000 000	27 000 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 183	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 183	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 223	6 614
Summa övriga fordringar	18 223	6 614

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 066	8 394
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 707	45 313
Förutbetald vattenavgift	6 080	5 954
Förutbetald renhållning	3 328	4 049
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 395	4 338
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	948	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 643	68 048

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	955 613	853 146
Transaktionskonto	332 761	419 062
Summa kassa och bank	1 288 375	1 272 208

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	24 685 337	25 485 337
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 885 337	24 785 337

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-03-30	5 931 974,00	0,00	260 000,00	5 671 974,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-04-30	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-09-01	6 934 393,00	0,00	240 000,00	6 694 393,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-09-30	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2022-06-30	350 000,00	0,00	0,00	350 000,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2023-12-30	6 921 124,00	0,00	100 000,00	6 821 124,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2024-06-01	3 747 846,00	0,00	200 000,00	3 547 846,00
Summa			25 485 337,00	0,00	800 000,00	24 685 337,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	44 996	98 323
Summa leverantörsskulder	44 996	98 323

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	48 968	47 304
Debiterad preliminärskatt	-43 604	-43 604
Summa skatteskulder	5 364	3 700

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	0	166 075
Summa övriga skulder	0	166 075

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 729	17 388
Upplupna elkostnader	4 536	4 013
Upplupna värmekostnader	41 117	44 437
Upplupna kostnader för renhållning	1 430	1 430
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Upplupna styrelsearvoden	57 991	58 627
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	917	6 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 119	174 477
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327 837	319 247

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 045 000	32 045 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Jönköping 210314
Ort och datum

Johan Bergdahl

Johan Bergdahl

Roger Svensson

Roger Svensson

Per Eric Carlsson

Per Eric Carlsson

Mats Davidsson

Mats Davidsson

Leif A Jansson

Leif A Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Jönköping 2021-03-31

Olle Nilsson

Olle Nilsson, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Fortuna 2, org. nr 769607-7861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Fortuna 2 för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Fortuna 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den

31 mars 2021

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor