



# BRF KUNDREGISTRET 3 ÅRSREDOVISNING 2019



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3

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 2048.
- 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 att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 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

Hans Arne Magnus Cortes Eliasson	Ordförande
Anna Ulrika Camilla Arlekrans	Ledamot
Andreas Christoffer Laggar	Ledamot
Desireé Christina Petersson	Ledamot
Karin Veronica Pettersson	Ledamot
Jan Ronny Daniel Östh	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision

#### Valberedning

Inger Lundberg  
Carina Nymoén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kundregistret 3	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

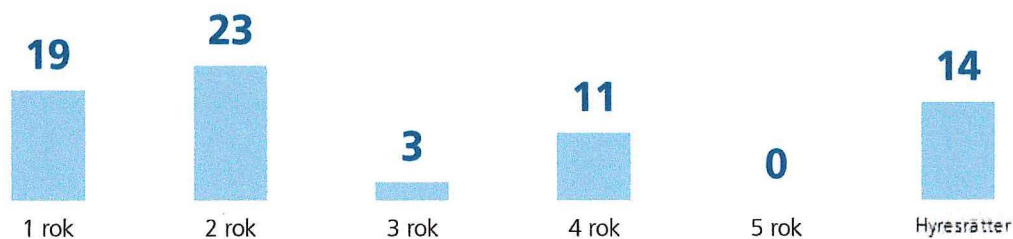
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 612 m<sup>2</sup>, varav 4 218 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 394 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Kommentar

För föreningens medlemmar

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av pelare i portalen mellan husen	2019
Planerat underhåll	År
tak underhåll	2020
fönster	2021-2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Driftia
Markservice, snöröjning	Svensk Markservice
Ekonomisk Förvaltning	SBC för 2019
Ekonomisk Förvaltning	HSB från 1/1 2020
Ny Trappstädning 1 Okt19	MLN office AB

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

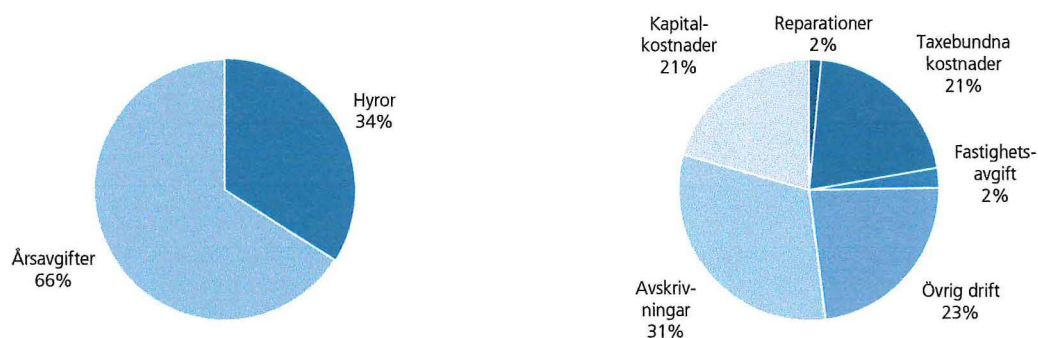
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 4,3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 588 370</b>	<b>4 841 993</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 663 052	3 682 077
Finansiella intäkter	111	36
Medlemsinsatser	1 275 000	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	295 132
	<b>4 938 163</b>	<b>5 977 245</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 497 939	3 941 467
Finansiella kostnader	1 068 009	1 191 014
Ökning av kortfristiga fordringar	8 821	98 387
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	111 092	0
	<b>5 685 861</b>	<b>5 230 868</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 840 672</b>	<b>5 588 370</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-747 698</b>	<b>746 377</b>

\*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

Styrelsen har under året fördjupat sig i föreningens ekonomi och höjt årsavgifter och lagt om lån för att på sikt kunna göra förbättringar för föreningen. Ändringar har även gjorts i underhållsplanen.

Föreningen sålde 1 hyresrätt under våren 2019.

Hösten 2019 gjordes en genomgång av taken som gjorde att styrelsen måste ändra i underhållsplanen.

d

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st  
Nyupplåtelser: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	739	499	498	296
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	884	1 004	1 032	655
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 701	17 233	17 492	18 079
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	8	8	3
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	186	190	136	68
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	25	36	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	232	262	314	283
Soliditet (%)	55	54	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 534	-3 081	-1 637	-1 370
Nettoomsättning (tkr)	3 663	3 681	3 753	2 288

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 218 m<sup>2</sup> bostäder och 394 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	96 035 226	891 022	0	95 144 204
Upplåtelseavgifter	475 498	383 978	0	91 520
Fond för yttre underhåll	832 786	62 968	-1 532 340	2 302 158
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>97 343 510</b>	<b>1 337 968</b>	<b>-1 532 340</b>	<b>97 537 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 921 743	-62 968	-1 549 149	-5 309 626
Årets resultat	-1 533 906	-1 533 906	3 081 489	-3 081 489
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 455 649</b>	<b>-1 596 874</b>	<b>1 532 340</b>	<b>-8 391 115</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>88 887 861</b>	<b>-258 906</b>	<b>0</b>	<b>89 146 767</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 533 906
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 858 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 968
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 455 649</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 455 649</b>
----------------------------------	-------------------

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

d



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 662 572	3 680 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	1 501
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 663 052</b>	<b>3 682 077</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 073 469	-3 638 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 254	-198 931
Personalkostnader	Not 6	-122 216	-103 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 631 121	-1 631 121
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 129 060</b>	<b>-5 572 588</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-466 008</b>	<b>-1 890 511</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 068 009	-1 191 014
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 067 898</b>	<b>-1 190 978</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 533 906</b>	<b>-3 081 489</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 533 906</b>	<b>-3 081 489</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	157 267 226
	157 267 226	158 898 346
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>157 267 226</b>	<b>158 898 346</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>157 267 226</b>	<b>158 898 346</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	775
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 164 593
	1 164 653	3 166 256
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 164 653</b>	<b>3 167 031</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 811 358	2 547 857
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 811 358</b>	<b>2 547 857</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 976 011</b>	<b>5 714 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>162 243 236</b>	<b>164 613 234</b>

d

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		96 510 724	95 235 724
Fond för yttre underhåll	Not 10	832 786	2 302 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>97 343 510</b>	<b>97 537 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 921 743	-5 309 626
Årets resultat		-1 533 906	-3 081 489
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 455 649</b>	<b>-8 391 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 887 861</b>	<b>89 146 767</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	72 500 000	74 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 500 000</b>	<b>74 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		192 294	331 081
Skatteskulder		234 420	211 160
Övriga skulder		1 009	10 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	427 653	414 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>855 375</b>	<b>966 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 243 236</b>	<b>164 613 234</b>

d

## 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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 411 565	2 268 531
Hyror bostäder	1 183 421	1 281 604
Hyror lokaler momspliktiga	10 146	73 809
Hyror förråd	50 254	56 688
Avgift andrahandsuthyrning	7 062	0
Öresutjämning	124	-56
	<b>3 662 572</b>	<b>3 680 576</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	480	1 501
	<b>480</b>	<b>1 501</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	157 774	153 827
	Fastighetsskötsel beställning	7 290	16 097
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	114 528	128 014
	Snöröjning/sandning	52 739	58 166
	Städning entreprenad	129 070	96 871
	Städning enligt beställning	10 313	14 913
	Gemensamma utrymmen	0	540
	Serviceavtal	0	87 500
	Förbrukningsmateriel	1 819	0
	Brandskydd	0	698
		<b>473 533</b>	<b>556 626</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	13 226	0
	Brf Lägenheter	0	16 283
	Lokaler	4 631	0
	Gemensamma utrymmen	10 662	0
	Tvättstuga	11 921	0
	Vind	2 163	0
	Entré/trapphus	3 775	2 750
	Lås	16 038	0
	VVS	0	18 766
	Elinstallationer	8 285	6 795
	Balkonger/altaner	0	3 207
	Mark/gård/utemiljö	6 693	0
	Skador/klotter/skadegörelse	945	6 019
	Vattenskada	0	4 920
		<b>78 339</b>	<b>58 740</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	69 411
	Tvättstuga	0	1 462 929
		<b>0</b>	<b>1 532 340</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	62 992	36 925
	Värme	860 122	865 030
	Vatten	91 730	111 932
	Sophämtning/renhållning	64 223	48 684
	Grovsopor	0	8 839
		<b>1 079 067</b>	<b>1 071 410</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 612	56 009
	Tomträttsavgäld	238 400	238 400
	Kabel-TV	19 449	19 084
		<b>314 461</b>	<b>313 493</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>128 070</b>	<b>106 350</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 073 469</b>	<b>3 638 959</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	899	0
	Juridiska åtgärder	28 050	34 674
	Inkassering avgift/hyra	1 275	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	2 883	388
	Förvaltningsarvode	81 978	79 463
	Förvaltningsarvoden övriga	19 688	0
	Administration	6 486	8 741
	Konsultarvode	136 915	47 880
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 460
		<b>302 254</b>	<b>198 931</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 000	78 814
	Sociala kostnader	29 216	24 763
		<b>122 216</b>	<b>103 577</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 631 121	1 631 121
		<b>1 631 121</b>	<b>1 631 121</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	163 112 075	163 112 075
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>163 112 075</b>	<b>163 112 075</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 213 729	-2 582 608
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 631 121	-1 631 121
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 844 849</b>	<b>-4 213 729</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>157 267 226</b>	<b>158 898 346</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 608 000	39 884 000
	Taxeringsvärde mark	25 360 000	20 992 000
		<b>62 968 000</b>	<b>60 876 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 800 000	59 600 000
	Lokaler	3 168 000	1 276 000
		<b>62 968 000</b>	<b>60 876 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	135 279	125 743
	Klientmedel hos SBC	1 029 314	3 040 513
		<b>1 164 593</b>	<b>3 166 256</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 302 158	2 421 752
	Reservering enligt stadgar	62 968	60 876
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-1 532 340	-180 470
	<b>Vid årets slut</b>	<b>832 786</b>	<b>2 302 158</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,780 %	23 000 000	25 000 000	2022-05-28
	SEB	1,290 %	24 500 000	24 500 000	2021-05-28
	SEB	2,110 %	25 000 000	25 000 000	2020-05-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>72 500 000</b>	<b>74 500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>72 500 000</b>	<b>74 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 500 000 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	91 000	91 000
	Sociala avgifter	28 592	28 592
	Ränta	41 999	13 810
	Avgifter och hyror	266 062	280 678
	Upplupna kostnader	0	0
		<b>427 653</b>	<b>414 080</b>

## Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under våren 2020 kommer föreningen lägga om och armortera på ett av sina lån.

Förbättringsåtgärder på taken för att undvika framtida skador är planerade att ske under 2020.

Medlemmarna kommer under ordinarie årsstämma att ta ställning till förslag angående kommande fönsterrenovering.

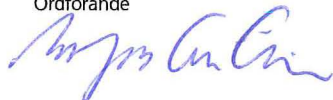
---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 03 / 05 2020

Hans Arne Magnus Cortes Eliasson  
Ordförande



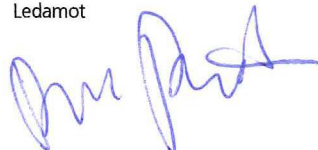
Anna Ulrika Camilla Arlekrans  
Ledamot



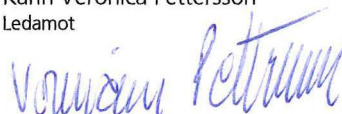
Andreas Christoffer Laggar  
Ledamot



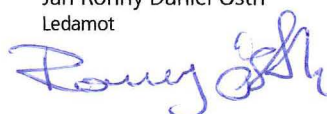
Desirée Christina Petersson  
Ledamot



Karin Veronica Pettersson  
Ledamot



Jan Ronny Daniel Östh  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Kundregistret 3, org.nr 769631-2334.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Kundregistret 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Kundregistret 3 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 5 maj 2020



Carina Toresson

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

