

Årsredovisning
för
Brf Skattsedeln 3
769610-7304

Räkenskapsåret
2019

M.L.
SH SN
CP

Styrelsen för Brf Skattsedeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:
Fastighetsbeteckning: Skattsedeln 3
Förvärv: 2004-09-03
Kommun: Stockholm

Fastigheten byggdes 1947 och består av ett flerbostadshus på adress Lotterivägen 41-51. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2 105 kvm, varav 2 040 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm utgör lokalyta.

Bostadsrättsföreningen Skattsedeln 3 innehar mark på innergård och mark som vetter mot omkringliggande gator. På tomtytan finns bl.a. växtlighet i form av träd och buskar.

Byggnaden värms upp genom bergvärme och fjärrvärme.



172
SH SN
OP

Brf Skattsedeln 3
Org.nr 769610-7304

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt två hyreslägenheter.

	Snittarea (kvm)	Antal (st)	Area (kvm)
1 ROK	41	3	123
2 ROK	55	24	1308
3 ROK	68	9	609

Utöver det har föreningen en lokal om 65 kvm som hyrs ut till extern verksamhet, ett förråd som även tjänar som mötesrum om ca 23 kvm, tvättstuga med tillhörande mangel- och torkrum samt 7 garageplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens tekniska status

Föreningens tekniska underhåll och investeringar stöds av en underhållsplan som upprättades 2012 och uppdateras fortlöpande.

Nedanstående tekniska åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	1997
Elstigar	1997
Balkongrenovering	2006
Målning av garagedörrar och plåtdörrar	2006
Iordningsställande av lokal	2006
Bergvärmepumpar installeras (2st)	2006
Installation av energiåtergivning ur frånluft	2007
OVK	2010
Nya portar	2011
Nya sopluckor	2011
Dränering kortsida vid port 41	2015
Renovering av lokal	2015
Anläggning av uteplats	2015
Ventilationsrengöring	2015
Målning av garagedörrar	2016
Stamspolning av fastighet	2016
Nya koddosor	2017
Stamventiler bytta	2017
Installation av fläktar på taket	2017
Nytt torkskåp	2018
Nya säkerhetsdörrar till hyreslägenheter	2018
Bullerreducerande mattor till tvättmaskiner	2018
Installation av matavfallsskåp	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Energideklaration	2019
Taksäkerhetsarbete	2019

ML
SH SN
CP

Brf Skattsedeln 3
Org.nr 769610-7304

I enlighet med föreningens stadgar sätts årligen ett belopp på minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde av till yttre underhåll.

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har utförts av Driftia Förvaltning AB.
Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av ViRedo AB.

Ekonomisk översikt

Nedan följer en sammanställning av ett antal ekonomiska nyckeltal för år 2019 jämfört med motsvarande nyckeltal för åren 2015-2018.

Belåningsgrad	2015	2016	2017	2018	2019
Föreningens totala låneskuld, kronor	14 509 766 kr	14 395 366 kr	14 237 966 kr	14 079 566 kr	13 917 224 kr
Totalyta lägenhetsyta med bostadsrätt, kvadratmeter	1931	1931	1931	1931	1931
Belåningsgrad, skuld per kvadratmeter lägenhetsyta	7 514 kr	7 455 kr	7 373 kr	7 291 kr	7 207 kr
Amortering	2015	2016	2017	2018	2019
Amortering, kronor	113 400,00 kr	113 400,00 kr	158 400,00 kr	158 400 kr	162 342 kr
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning	2015	2016	2017	2018	2019
Räntekostnader för föreningens totala låneskuld, kronor	339 284 kr	290 155 kr	198 731 kr	182 008 kr	177 051 kr
Nettoomsättning (intäkter), kronor	1 548 386 kr	1 542 390 kr	1 535 181 kr	1 552 031 kr	1 540 487 kr
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning, procent	21,9 %	18,8 %	12,9 %	11,7 %	11,49 %
Underhålls- och amorteringsutrymmet *	2015	2016	2017	2018	2019
Reparation och underhåll, kronor	616 307 kr	195 204 kr	512 363 kr	153 165 kr	480 717 kr
Avskrivningar, kronor	53 800 kr	123 141 kr	123 141 kr	123 141 kr	123 130 kr
Årets resultat, kronor	-151 72 kr	264 649 kr	-34 907 kr	282 801 kr	-114 676 kr
Nettoomsättning (intäkter), kronor	1 548 386 kr	1 542 390 kr	1 535 181 kr	1 552 031 kr	1 540 487 kr
Underhålls- och amorteringsutrymmet, procent	33,5%	37,8%	39,1 %	36 %	46,6 %
* Beräkning på hur mycket som varje år finns tillgängligt till investeringar, fastighetsunderhåll och återbetalning av lån. Det är det som "blir över" när alla driftskostnader och räntor är betalda.					
Avgiftsnivå	2015	2016	2017	2018	2019
Årsavgift, kronor	1 254 320 kr	1 254 217 kr	1 254 139 kr	1 254 139 kr	1 254 139 kr
Totalyta lägenhetsyta med bostadsrätt, kvadratmeter	1931	1931	1931	1931	1931
Avgiftsnivå, kronor per kvadratmeter och år	650 kr	650 kr	649 kr	649 kr	649 kr
Ökning av nettoomsättning	2015	2016	2017	2018	2019
Ökning av nettoomsättning, procent	1,53%	-0,39%	-0,47 %	1,09 %	-0,75 %
Fastighetens belåningsgrad*	2015	2016	2017	2018	2019
Föreningens totala låneskuld, kronor	14 509 766 kr	14 395 366 kr	14 237 966 kr	14 079 566 kr	13 917 224 kr
Fastighetens redovisade värde vid årets slut, kronor	35 246 234 kr	35 123 093 kr	34 999 952 kr	34 886 841 kr	34 753 681 kr
Fastighetens belåningsgrad, procent	41,2%	41,0%	41,0 %	40,3 %	40,0 %
* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens redovisade värde vid årets slut					

SH SI
CP

Brf Skattsedeln 3
Org.nr 769610-7304

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut, de så kallade K3 och K2 regelverken. Det kan påverka årsredovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året förlorat två förtroendevalda. Dels har Jens Svensson under hösten flyttat och lämnat föreningen samt Christer Nibelius som olyckligtvis gick bort hösten 2019.

Föreningen har delar av banklån med rörlig ränta och har därmed möjlighet att göra extra amorteringar. Under år 2019 har föreningen amorterat 162.342 kr enligt en fast upplagd amorteringsplan. Styrelsen har under året förhandlat om två av föreningens banklån till mer förmånliga räntebetingelser.

Målning av plåt på taket under våren 2019 efter taksäkerhetsarbetet avslutades. Under samma period så genomfördes en OVK samt en energideklaration och nästa ska göras 2025.

En inspektion av tak och hängrännor har utförts under våren. Några få trasiga takpannor har bytts ut. Taksäkerhetsanordningar har installerats enligt Boverkets Byggregler, för den allmänna taksäkerheten, tillträdesanordningar och skyddsanordningar.

Elektroniska utrymningsskyltar installerades under våren 2019.

I enlighet med 2012 års föreningsstämma har styrelsen fortsatt det förebyggande brandskyddsarbetet. Detta för att säkerställa att föreningen uppfyller lagen om skydd mot olyckor som säger att vi ska arbeta systematiskt med brandskydd och göra allt vi kan för att förhindra att det börjar brinna. Styrelsen arbetar kontinuerligt med detta och som en del i arbetet utförs en kontroll av de gemensamma ytorna inför varje styrelsemöte. Årlig kontroll och service av brandvarnare i alla trappuppgångar samt brandsläckare i källargångarna har utförts av leverantör.

Under året har två gemensamma aktiviteter genomförts tillsammans med föreningens medlemmar i form av vår- och höststädning av föreningens gård. Vilka båda hade en stor uppslutning av medlemmar. Föreningen har bjudit på dryck och tilltugg vid dessa tillfällen.

Fyra informationsblad har delats ut till föreningens medlemmar och hyresgäster under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

En hyreslägenhet på Lotterivägen 45 har genom mäklare hos länsförsäkringar sålts under första kvartalet av 2020. Intäkterna från försäljningen kommer användas för att amortera bort delar av föreningens banklån.

Under våren kommer trapphusmålning ske och i samband med detta kommer även samtliga lamparmatur i porthusen bytas ut. Ursprungligen var planerna att golven i källaren och i övriga gemensamma utrymmen (ej trappuppgångar) skulle målas. Detta hade skjutits upp från 2018 till 2019. Efter utvärdering har styrelsen bestämt att det är bättre att investera i trapphusen.

ML
SH SW
CP

Medlemsinformation

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-18 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-10-04 hos Bolagsverket (ersatte stadgar registrerade 2004-03-29).

Medlemmar och hyresgäster

I slutet av 2019 bestod föreningen av 50 medlemmar fördelade på 34 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 1 hyresgäst.

Under verksamhetsåret 2019 har 3 bostadsrätter överlåtits till nya medlemmar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Förtroendevalda

Styrelsen

Föreningens ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2018 hölls den 14 maj 2019 i Medborgarhuset, Hägerstensåsen.

Vid föreningsstämman antogs en ny styrelse och på det efterföljande konstituerande styrelsemötet utsåg styrelsen själva de inbördes posterna enligt följande:

Medlem	Post
Sirak Hailu (omval)	Ledamot/Ordförande
Mattias Lindmark (omval)	Ledamot/Vice Ordförande
Cecilia Ekvall (nyval)	Ledamot/Kassör
Susanne Nymman (omval)	Ledamot/Sekreterare
Jens Svensson (Nyval)	Ledamot/Fastighetsansvarig (avgått <u>190919</u>)
Christer Nilhelius (nyval)	Suppleant (avgått <u>191008</u>)
David Falk (nyval)	Suppleant

Medlem, Patrik Åkerblom utsågs till garageansvarig.

Under föreningsstämman beslutades att arvoda föreningens styrelse med ett prisbasbelopp (inklusive sociala avgifter) för verksamhetsåret 2019. Detta prisbasbelopp står styrelsen själv att inbördes fördela givet att föreningen på årets föreningsstämma beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 möten, inklusive det konstituerande styrelsemötet som hölls snart efter ordinarie föreningsstämma. Alla möten har protokollförts och alla beslut har dokumenterats i protokoll. Styrelsen har dessutom haft kontinuerlig mailkontakt angående frågor rörande medlemmar, fastigheten och förvaltningen.

Valberedning

Till valberedning inför den ordinarie föreningsstämman 2019 valdes Maria Svensson. Valberedningen erhåller 300 kr per medlem och år för det beredningsarbete som görs inför föreningens ordinarie stämma.

ML
SH SN
CP

Revisor

Under det gångna verksamhetsåret har Per Artvin, Nexia, verkat som föreningens revisor.

Flerårsöversikt (Tkr)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 135 683	4 357 367	1 137 240	-3 554 744	282 801	21 358 347
Disposition av föregående års resultat:				282 801	-282 801	0
Avsättning fond			100 000	-100 000		0
Årets resultat					-114 676	-114 676
Belopp vid årets utgång	19 135 683	4 357 367	1 237 240	-3 371 943	-114 676	21 243 671

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 371 943
årets förlust	-114 676
	-3 486 619
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	100 000
	-3 586 619
	-3 486 619

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ML
SH SN
CP

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 540 488	1 552 030
Summa rörelseintäkter		1 540 488	1 552 030
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 282 955	-889 700
Personalkostnader	4	-60 673	-57 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-133 160	-139 999
Summa rörelsekostnader		-1 476 788	-1 087 221
Rörelseresultat		63 700	464 809
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 376	-182 008
Summa finansiella poster		-178 376	-182 008
Resultat efter finansiella poster		-114 676	282 801
Resultat före skatt		-114 676	282 801
Årets resultat		-114 676	282 801

SH ML
CP SN

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 753 681	34 876 811
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	10 030
Summa materiella anläggningstillgångar		34 753 681	34 886 841
Summa anläggningstillgångar		34 753 681	34 886 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		242 073	292 562
Övriga fordringar		3 425	41
Summa kortfristiga fordringar		245 498	292 603
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		788 251	898 124
Summa kassa och bank		788 251	898 124
Summa omsättningstillgångar		1 033 749	1 190 727
SUMMA TILLGÅNGAR		35 787 430	36 077 568

ML
SH SA
CP

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Balansräkning			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		23 493 050	23 493 050
Medlemsinsatser		1 237 240	1 137 240
Förlagsinsatser		24 730 290	24 630 290
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 371 943	-3 554 744
Årets resultat		-114 676	282 801
Summa fritt eget kapital		-3 486 619	-3 271 943
Summa eget kapital		21 243 671	21 358 347
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 917 224	14 079 566
Summa långfristiga skulder		13 917 224	14 079 566
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 356	72 210
Skatteskulder		106 074	103 552
Övriga skulder		2 820	1 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		447 285	462 785
Summa kortfristiga skulder		626 535	639 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 787 430	36 077 568

MC,
SH SW
EP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anskaffningsvärde för egentillverkade varor

Företaget räknar in indirekta tillverkningskostnader i anskaffningsvärdet för egentillverkade varor.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 254 139	1 254 139
Hyror bostäder	130 770	142 458
Hyror lokaler	79 898	77 947
Hyror garage och parkeringsplatser	75 600	77 400
Öres- och kronutjämning	80	86
	1 540 487	1 552 030

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El	-215 671	-215 931
Värme	-112 703	-72 754
Vatten och avlopp	-50 404	-49 568
Städning och renhållning	-84 134	-95 501
Reparation och underhåll av fastighet	-480 717	-153 165
Fastighetsskötsel och förvaltning	-84 335	-76 775
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-53 902	-52 172
Snöröjning	-18 396	0
Kabel TV och bredband	-9 989	-8 983
Fastighetsförsäkringspremier	-34 536	-33 698
Ersättningar till revisor	-16 125	-15 500
Redovisningstjänster	-72 452	-71 024
Förbrukningsinventarier	-49 591	-44 629
	-1 282 955	-889 700

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar	46 500	44 300
Social kostnader	14 173	13 222

ML
SH SN
CP

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 668 985	35 668 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 668 985	35 668 985
Ingående avskrivningar	-792 174	-669 033
Årets avskrivningar	-123 130	-123 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-915 304	-792 174
Utgående redovisat värde	34 753 681	34 876 811
Taxeringsvärden byggnader	27 433 000	21 204 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	10 600 000
	48 833 000	31 804 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 579	168 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 579	168 779
Ingående avskrivningar	-158 549	-141 691
Årets avskrivningar	-10 030	-16 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 579	-158 549
Utgående redovisat värde	0	10 230

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån 1, villkorsändras 2020-06-30 , ränta 1,220%	-4 500 000	-4 500 000
Lån 2, villkorsändras 2021-06-30 , ränta 1,400%	-3 479 300	-3 592 700
Lån 3, villkorsändras 2022-10-30 , ränta 0,890%	-4 365 000	-4 410 000
Lån 4, villkorsändras 2020-03-20 , ränta 0,950 %	-1 572 924	-1 576 866
	-13 917 224	-14 079 566

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	19 670 000	19 670 000
	19 670 000	19 670 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

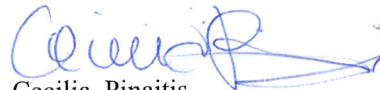
ML
SH SW
CP

Underskrifter

Stockholm 2020-04-28



Sirak Hailu
Ordförande



Cecilia Pinaitis
Styrelseledamot



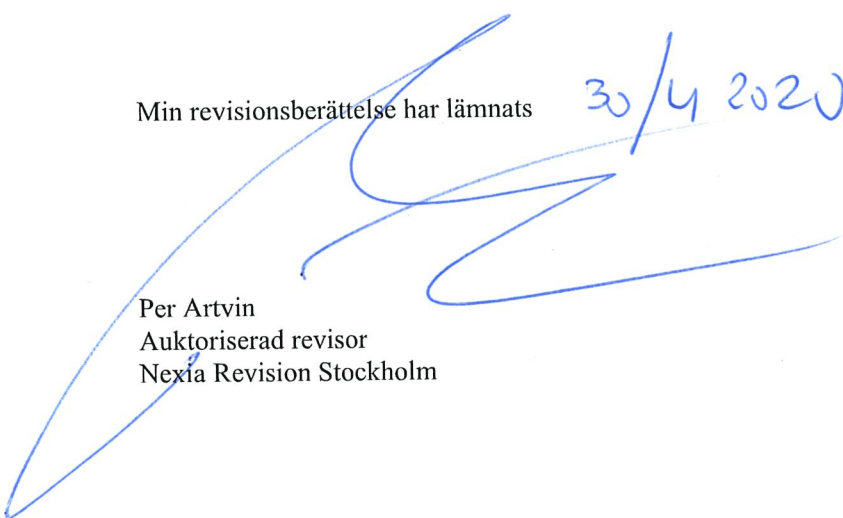
Mattias Lindmark
Styrelseledamot



Susanne Nyman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

30/4 2020



Per Artvin
Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skattsedeln 3

Org.nr. 769610-7304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skattsedeln 3 för år 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 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 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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. 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 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 Skattsedeln 3 för år 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 30 april 2020



Per Artvin
Auktoriserad revisor