

Årsredovisning för
Brf Skattsedeln 3
769610-7304

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Verksamheten	2-4
Ekonomisk översikt	4
Väsentliga händelser under året	5
Medlemsinformation	6-7
Flerårsöversikt	8
Förslag till resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Redovisningsprinciper	11
Noter till resultaträkningen	12
Noter till balansräkningen	13-14
Underskrifter	15

SH
HH SN ML
MG

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skattsedeln 3, med organisationsnummer 769610-7304, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018 (1 januari-31 december 2018).

Verksamhet

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.



Bild: Lotterivägen 41-45

SH

HH SW ML
MS

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

	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 1 lokal om 65 kvm som hyrs ut till extern verksamhet, 1 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
Iordningställande av lokal	2006
Bergvärmepumpar installeras (2st)	2006
Installation av energiåtergivning ur frånluft	2007
OVK	2010
Nya portar	2011
Nya sopluckor	2011
Ny tvättmaskin	2014
Ny källardörr mot innergården	2015
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

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

SH

HH SN ML
MS

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 2018 jämfört med motsvarande nyckeltal för åren 2014-2017.

Belåningsgrad					
	2014	2015	2016	2017	2018
Föreningens totala låneskuld, kronor	14 623 166 kr	14 509 766 kr	14 395 366 kr	14 237 966 kr	14 079 566 kr
Totalyta lägenhetsyta med bostadsrätt, kvadratmeter	1931	1931	1931	1931	1931
Belåningsgrad, skuld per kvadratmeter lägenhetsyta	7 573 kr	7 514 kr	7 455 kr	7 373 kr	7 291 kr
Amortering					
	2014	2015	2016	2017	2018
Amortering, kronor	113 390,00 kr	113 400,00 kr	113 400,00 kr	158 400,00 kr	158 400 kr
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning					
	2014	2015	2016	2017	2018
Räntekostnader för föreningens totala låneskuld, kronor	451 452 kr	339 284 kr	290 155 kr	198 731 kr	182 008 kr
Nettoomsättning (intäkter), kronor	1 525 056 kr	1 548 386 kr	1 542 390 kr	1 535 181 kr	1 552 031 kr
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning, procent	29,6 %	21,9 %	18,8 %	12,9 %	11,7 %
Underhålls- och amorteringsutrymmet *					
	2014	2015	2016	2017	2018
Reparation och underhåll, kronor	111 421 kr	616 307 kr	195 204 kr	512 363 kr	153 165 kr
Avskrivningar, kronor	53 800 kr	53 800 kr	123 141 kr	123 141 kr	123 141 kr
Årets resultat, kronor	265 129 kr	-151 72 kr	264 649 kr	-34 907 kr	282 801 kr
Nettoomsättning (intäkter), kronor	1 525 056 kr	1 548 386 kr	1 542 390 kr	1 535 181 kr	1 552 031 kr
Underhålls- och amorteringsutrymmet, procent	28,2%	33,5%	37,8%	39,1 %	36 %
* 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					
	2014	2015	2016	2017	2018
Årsavgift, kronor	1 254 216 kr	1 254 320 kr	1 254 217 kr	1 254 139 kr	1 254 139
Totalyta lägenhetsyta med bostadsrätt, kvadratmeter	1931	1931	1931	1931	1931
Avgiftsnivå, kronor per kvadratmeter och år	650 kr	650 kr	650 kr	649 kr	649 kr
Ökning av nettoomsättning					
	2014	2015	2016	2017	2018
Ökning av nettoomsättning, procent	-0,42%	1,53%	-0,39%	-0,47 %	-0,47 %
Fastighetens belåningsgrad*					
	2014	2015	2016	2017	2018
Föreningens totala låneskuld, kronor	14 623 166 kr	14 509 766 kr	14 395 366 kr	14 237 966 kr	14 079 566 kr
Fastighetens redovisade värde vid årets slut, kronor	35 283 176 kr	35 246 234 kr	35 123 093 kr	34 999 952 kr	34 886 841 kr
Fastighetens belåningsgrad, procent	41,4%	41,2%	41,0%	41,0 %	40,3 %
* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens redovisade värde vid årets slut					

SH
HH SN ML
MS

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har lån med rörlig ränta och har därmed möjlighet att göra extra amorteringar. Under år 2018 har föreningen amorterat 158.400 kr enligt en fast upplagd amorteringsplan.

Bullerreducerande mattor installerades på de två mindre tvättmaskinerna i tvättstugan för att minska ljudvolymen, torkskåpet byttes även ut. Förtydligande av förhållningsregler kring brukandet och städning av tvättstuga har kommunicerats ut till medlemmarna

Våra två hyresgäster fick nya säkerhetsdörrar då dessa fortfarande hade gamla trädörrar. Detta för att alla lägenheter ska ha samma säkerhetsnivå ur ett brandsäkerhetsperspektiv.

Styrelsen bestämde under året att utöka samarbetet med Driftia gällande tekniska frågor och att ta in offerter.

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.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

I början av året blev injusteringen och OVKn klar och godkänd. Energideklarationen påbörjades den 16e april.

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.

SH SN
H.H MS ML

Brandskyddsarbetet är något styrelsen alltid jobbar med, vi har därför installerat en brandvarnare och brandsläckare i tvättstugan. Detta som följd av den brandrisk det förra missköta torkskåpet utgjorde. Utrymningsskyltarna har under våren bytts ut till nya som är elektriskt upplysta och är därför alltid synliga.

I sommaren kommer golven i källaren och i övriga gemensamma utrymmen (ej trappuppgångar) att målas. Detta sköts upp från 2018 till 2019.

Under det kommande året kommer styrelsen att undersöka huruvida avfallshanteringen kan förbättras och eventuell implementera matavfallssortering.

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 2018 bestod föreningen av 49 medlemmar fördelade på 34 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 2 hyresgäster.

Under verksamhetsåret 2018 har 5 bostadsrätter överlåtits till nya medlemmar.

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

Förtroendevalda

Styrelsen

Föreningens ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2017 hölls den 22 maj 2018 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
Maria Svensson (omval)	Ledamot/Ordförande
Mattias Lindmark (nyval)	Ledamot/Vice Ordförande
Sirak Hailu (nyval)	Ledamot/Kassör
Susanne Nyman (nyval)	Ledamot/Sekreterare
Hedda Hebel (nyval)	Ledamot
Anders Karlsson (omval)	Ledamot (t.o.m. 2018.08.23)
Margitta Lundh (omval)	Suppleant

Medlem, Patrik Åkerblom utsågs till garageansvarig.

Under föreningsstämman beslutades att arvoda föreningens styrelse med ett prisbasbelopp (inklusive sociala avgifter) för verksamhetsåret 2018. Detta prisbasbelopp står styrelsen själv att inbördes fördela givet att föreningen på årets föreningsstämma beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

SH
H.H SN
MS MK

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 12 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 2018 valdes Patrik Åkerblom. Valberedningen erhåller 300 kr per medlem och år för det beredningsarbete som görs inför föreningens ordinarie stämma.

Revisor

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

SH
H.H. SW
MS MC

Flerårsöversikt

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre repara- tionsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	19 135 683	4 357 367	1 037 240	-3 454 744
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			100 000	-100 000
Årets resultat				282 801
Vid årets slut	19 135 683	4 357 367	1 137 240	-3 271 943

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	
årets resultat	-3 554 744
	282 801
Totalt	-3 271 943
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	
balanseras i ny räkning	-100 000
	-3 371 943

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

SH
H.H SN
ML
ML

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	1 552 031	1 535 181
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 552 031	1 535 181
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-889 701	-1 186 368
Personalkostnader	4	-57 522	-44 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-139 999	-139 999
Summa rörelsekostnader		-1 087 222	-1 370 767
Rörelseresultat		464 809	164 414
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 008	-199 318
Summa finansiella poster		-182 008	-199 321
Resultat efter finansiella poster		282 801	-34 907
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		282 801	-34 907
<i>Skatter</i>			
Årets resultat		282 801	-34 907

SA SN
H.H MS MK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	34 876 811	34 999 952
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	10 030	26 888
Summa materiella anläggningstillgångar		34 886 841	35 026 840
Summa anläggningstillgångar		34 886 841	35 026 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		292 562	270 032
Övriga fordringar		41	203
Summa kortfristiga fordringar		292 603	270 235
Kassa och bank			
Kassa och bank		898 124	635 828
Summa kassa och bank		898 124	635 828
Summa omsättningstillgångar		1 190 727	906 063
SUMMA TILLGÅNGAR		36 077 568	35 932 903
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 135 683	19 135 683
Upplåtelseavgifter		4 357 367	4 357 367
Yttre reparationsfond		1 137 240	1 037 240
Summa bundet eget kapital		24 630 290	24 530 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 554 744	-3 419 837
Årets resultat		282 801	-34 907
Summa fritt eget kapital		-3 271 943	-3 454 744
Summa eget kapital		21 358 347	21 075 546
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 079 566	14 237 966
Summa långfristiga skulder		14 079 566	14 237 966
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 210	59 358
Skatteskulder		103 552	101 068
Övriga skulder		1 108	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 785	458 965
Summa kortfristiga skulder		639 655	619 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 077 568	35 932 903

SH
H.H. SN
MS MC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag för första gången vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

SH SN
H.H MS MK

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Hysesintäkter bostäder	142 458	142 458
Årsavgifter	1 254 139	1 254 139
Hysesintäkter lokaler	77 947	76 795
Hysesintäkter garage	77 400	61 702
Övriga intäkter	87	89
Summa	1 552 031	1 535 183

Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	215 931	182 720
Värme	72 754	83 398
Vatten/avlopp	49 568	56 936
Renhållning och städning	95 501	92 107
Reparation och underhåll	153 165	519 024
Teknisk förvaltning	76 775	51 950
Fastighetsskatt	52 172	51 380
KabelTV	8 983	9 430
Fastighetsförsäkring	33 698	33 480
Revisionsarvoden	15 500	15 000
Ekonomisk förvaltning	71 024	71 024
Övriga kostnader	44 630	19 919
Summa	889 701	1 186 368

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	44 300	34 710
Summa	44 300	34 710
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	13 222	9 690

H.H. SV SH
MS KL

**Not 5 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	123 141	123 141
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16 858	16 858
Summa	139 999	139 999

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 668 985	35 668 985
	35 668 985	35 668 985
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-669 033	-545 892
-Årets avskrivning enligt plan	-123 141	-123 141
	-792 174	-669 033
Redovisat värde vid årets slut	34 876 811	34 999 952
Taxeringsvärde byggnader	21 204 000	21 204 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
	31 804 000	31 804 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 579	168 579
	168 579	168 579
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-141 691	-124 833
-Årets avskrivning enligt plan	-16 858	-16 858
	-158 549	-141 691
Redovisat värde vid årets slut	10 030	26 888

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	158 400	158 400
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	633 600	633 600
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 287 566	13 445 966
	14 079 566	14 237 966

H.H. SN SH
MS MK

Lån 1, villkorsändras 2020-06-30, ränta 1,22%	4 500 000	4 500 000
Lån 2, villkorsändras 2021-06-30 ränta 1,4%	3 592 700	3 706 100
Lån 3, villkorsändras 2019-10-30 ränta 1,20%	4 410 000	4 455 000
Lån 4, villkorsändras 2019-03-20 ränta 1,40%	1 576 866	1 576 866
	14 079 566	14 237 966

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Obligationslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 670 000	19 670 000
Summa ställda säkerheter	3 19 670 000	19 670 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

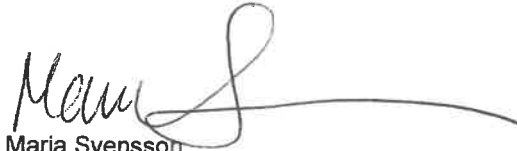
SH
H.H
MS
SN
ML

Underskrifter

Stockholm och 2019-04-29



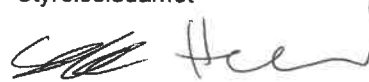
Mattias Lindmark
Styrelseledamot



Maria Svensson
Styrelseledamot



Susanne Nyman
Styrelseledamot



Sirak Hailu
Styrelseledamot



Hedda Hebel
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

30/4 2019



Per Artvin
Auktoriserad revisor

SH
H.H
MS
ML

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 2018.

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 2018 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 2018 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 30 april 2019



Per Artvin
Auktoriserad revisor