

Brf Aktien 3



Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Aktien 3
769606-0628

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Aktien 3 (769606-0628) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Aktien 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Inteckningsvägen 56-66. Aktien 3 byggdes år 1945. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	Lägenheter, bostadsrätt	1 777
1	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-02. På stämman deltog 11 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2020-06-24. 8 medlemmar deltog. På den ordinarie stämman beslutades en genomgående uppdatering av stadgarna. På extrastämman faställdes ändringarna.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sebastian Hall	Ledamot
Natanela Lisserow	Suppleant
Mikael Bäckström	Ledamot
Marie-Sofie Persson	Ledamot
Maria Gregorio Puig	Suppleant
Erik Leffler	Ledamot
Daniel Berg	Ordförande

Föreningens firma tecknas av Sebastian Hall, Mikael Bäckström, Marie-Sofie Persson, Erik Leffler och Daniel Berg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Olle Kannö och Linda Johansen.

Valberedningen har utgjorts av Matilda Hall och Jens Wilms.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Uppgradering av belysning i trapphus
2019	Utökat tvättstugan med fler maskiner
2018	Stamspolning
2018	Installation av badrumfläkt
2015	Fönsterbyte
2014	Installation av fiberbredband
2012	Stammar spolades
2010	Trapphusen målades
2009	Fönsterrenovering och ommålning av Balkonger
2005	Takomläggning
2002–2003	Ny Tvättstuga
2002–2003	Vatten och Avloppsstammar
2002–2003	Badrummen renoverades
2002–2003	Elstigar
2002–2003	Ny fjärrvärmecentral

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
0	Tilläggsisolering av tak
0	Dränering av fastighet enligt underhållsplan

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 50 st. Under året har 4 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 52 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga händelser

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Gräsklippning/Snöskotning	Ingdals städ och fastighetsservice AB

Städning

Svenska städgruppen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två städdagar har genomförts under året, en på våren och en på hösten. Bägge mycket lyckade och välbesökta.

Ledlampor har bytts ut i samtliga trapphus

Radonmätning påbörjades i majoriteten av lägenheterna i december 2020

Provgrop inför eventuell dränering har utförts runt fastigheten, vilken påvisat att dränering kommer bli aktuell. Arbete pågår med att ta fram åtgärdsplan.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 503	1 496	1 575	1 575
Resultat efter fin. poster (tkr)	-121	-162	30	170
Soliditet (%)	60,2	60,3	60,6	60,4

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	12 920 000	5 895 539	119 500	-5 341 800	-161 500	13 431 740
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			109 200	-109 200		
Balanseras i ny räkning				-161 499	161 500	
Årets resultat					-121 351	-121 351
Belopp vid årets utgång	12 920 000	5 895 539	228 700	-5 612 499	-121 351	13 310 389

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 612 499
Årets resultat	-121 351
Totalt	<u>-5 733 850</u>
Avsättning till yttre fond	109 200
Uttag ur yttre fond	-94 333
Balanseras i ny räkning	<u>-5 748 717</u>
Summa	-5 733 850

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 503 381	1 496 259
Summa rörelseintäkter		1 503 381	1 496 259
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 078 545	-1 114 503
Övriga externa kostnader	4	-41 741	-36 582
Personalkostnader och arvoden	5	-66 000	-29 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 716	-346 867
Summa rörelsekostnader		-1 497 002	-1 526 953
Rörelseresultat		6 379	-30 694
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 803	-130 806
Summa finansiella poster		-127 730	-130 806
Resultat efter finansiella poster		-121 351	-161 500
Resultat före skatt		-121 351	-161 500
Årets resultat		-121 351	-161 500

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 334 387	20 582 715
Inventarier, maskiner och installationer	7	177 492	200 880
Summa materiella anläggningstillgångar		20 511 879	20 783 595
Summa anläggningstillgångar		20 511 879	20 783 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 179	-
Övriga fordringar		46 963	48 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 290	47 897
Summa kortfristiga fordringar		99 432	96 836
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 495 479	1 387 399
Summa kassa och bank		1 495 479	1 387 399
Summa omsättningstillgångar		1 594 911	1 484 235
SUMMA TILLGÅNGAR		22 106 790	22 267 830

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 815 539	18 815 539
Fond för yttre underhåll		228 700	119 500
Summa bundet eget kapital		19 044 239	18 935 039
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 612 499	-5 341 800
Årets resultat		-121 351	-161 500
Summa fritt eget kapital		-5 733 850	-5 503 300
Summa eget kapital		13 310 389	13 431 739
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 402 650	8 482 696
Summa långfristiga skulder		2 402 650	8 482 696
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 004 194	-
Leverantörsskulder		125 839	65 467
Övriga skulder		-	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 718	287 808
Summa kortfristiga skulder		6 393 751	353 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 106 790	22 267 830

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	5% eller 10%	(5% eller 10%)
Maskiner	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 486 130	1 486 393
Hyror	4 800	4 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 489	5 103
Öresavrundning	-38	-37
	1 503 381	1 496 259

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	12 250	10 139
Städning	41 067	37 388
Tillsyn, besiktning, kontroller	53 550	
Trädgårdsskötsel	18 291	11 965
Snöröjning	2 162	12 232
Reparationer	16 535	47 545
El	25 463	29 462
Uppvärmning	268 986	281 398
Vatten	55 984	53 332
Sophämtning	46 109	46 838
Försäkringspremie	37 321	35 829
Tomträttsavgäld	125 100	125 100
Fastighetsavgift bostäder	54 302	52 326
Övriga fastighetskostnader	11 923	817
Kabel-tv/Bredband/IT	71 376	69 068
Förvaltningsarvode ekonomi	89 807	85 697
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		1 238
Panter och överlåtelser	13 599	6 278
Juridiska åtgärder	27 975	
Övriga externa tjänster	12 412	9 684
	984 212	916 336
Underhåll		
Tvättstuga		198 167
Ventilation	24 688	
El	69 645	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 078 545	1 114 503

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	340	2 144
Konsultarvode	8 345	5 938
Besiktning- och utredningskostnader	3 056	
Revisionarvode	30 000	28 500
Summa	41 741	36 582

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	18 004
Sociala kostnader	16 000	10 997
	66 000	29 001

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 488 568	21 488 568
-Ombyggnad	3 792 978	3 792 978
-Mark		
-Pågående projekt	39 000	-
	25 320 546	25 281 546
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 698 831	-4 375 347
-Årets avskrivning enligt plan	-287 328	-323 484
	-4 986 159	-4 698 831
Redovisat värde vid årets slut	20 334 387	20 582 715

Taxeringsvärde

Byggnader	17 800 000	17 800 000
Mark	18 600 000	18 600 000
	36 400 000	36 400 000
Bostäder	36 400 000	36 400 000
Lokaler	-	-
	36 400 000	36 400 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	233 800	233 800
	<u>233 800</u>	<u>233 800</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 920	-9 538
-Årets avskrivning enligt plan	-23 388	-23 382
	<u>-56 308</u>	<u>-32 920</u>
Redovisat värde vid årets slut	177 492	200 880

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Checkkonto Handelsbanken	230 675	232 225
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 264 804	1 155 174
Summa	1 495 479	1 387 399

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek 287433	2023-06-30	1,29%	2 402 650	-25 980	2 428 630
Stadshypotek 109063	2021-06-30	1,25%	1 462 500	-7 500	1 477 500
Stadshypotek 83631	2021-03-01	1,30%	2 630 781	-7 053	2 658 993
Stadshypotek 984305	2021-03-04	1,29%	1 910 913	-6 660	1 917 573
			8 406 844	-47 193	8 482 696

Kortfristig del av långfristig skuld -6 004 194

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 230 000	13 230 000
Summa ställda säkerheter	13 230 000	13 230 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Radonmätning avslutades under februari 2021, analys av resultat pågår under våren 2021 och eventuella kompletterande mätningar kommer utföras.

Underskrifter

Stockholm 2021 - 05 - 03



Daniel Berg



Sebastian Hall



Marie-Sofie Persson



Mikael Bäckström



Erik Leffler

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 05 - 03



Olle Kannö
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aktien 3

Org.nr 769606-0628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aktien 3 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Aktien 3 för räkenskapsåret 2020 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:

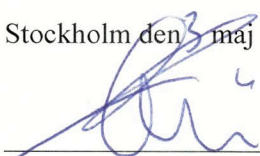
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 maj 2021



Olle Kannö
Auktoriserad revisor