

Årsredovisning

Brf Arkitekten 3

Org nr 769614-0057

Styrelsen för Brf Arkitekten 3
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Arkitekten 3

Pelargatan 4, 121 47 Johanneshov, Stockholm

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2006-07-05 fastigheten Arkitekten 3 i Stockholms kommun. Huset byggdes 1942 och består av ett flerfamiljshus med källare och 7 våningsplan.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 1 668 kvm.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 30 kvm

4 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 42 kvm

24 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 45 kvm

Av dessa lägenheter är 40 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 7,3 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	20 600 000
Mark	<u>21 200 000</u>
	41 800 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-06-29 och uppdaterades under 2018.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 53 medlemmar fördelade på 40 medlemslägenheter samt 2 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen inklusive trappstädning har utförts av Fastighetsägarna.

Avtal finns med Fortum om el- och fjärrvärmeleverans

Avtal finns med COM Hem för kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-05-27 haft följande sammansättning:

Fredrik Dufwa	Ledamot, Ordförande
Jesper Lexell	Ledamot
David Oskarsson	Ledamot
Josephine Engstam	Ledamot
Sebastien Berthier	Suppleant

Revisorer

Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

Vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten.

Årets överlåtelse

Under året har fyra överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet

Årets händelser

- Service på tvättstuga.
- Service på hissen.
- Erbjudit boende att installera isolerglas där föreningen ersätter 25 % av kostnaden.

- Haft höst- och vårstädning.
- Bytt entrédörr.
- Renoverat ytskikt i entrén och bytt ut naturstenen i golvet.
- Ersatt den slitna hissmattan.
- Gjort energideklaration.

Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och att ha en fortsatt välskött förening. Styrelsen kommer fortsätta att amortera av på lånen under 2021 i samma takt som de senaste åren med målet att minska föreningens sårbarhet.

Under 2021 kommer vi titta på alternativa lösningar på vår sophantering.

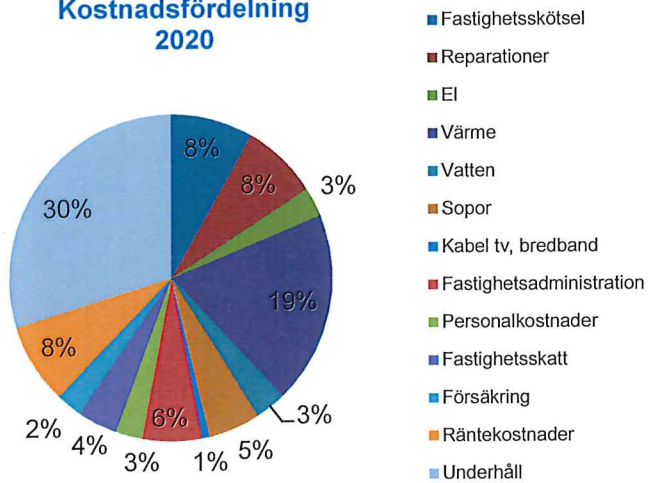
Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett resultat på -2 Kkr.

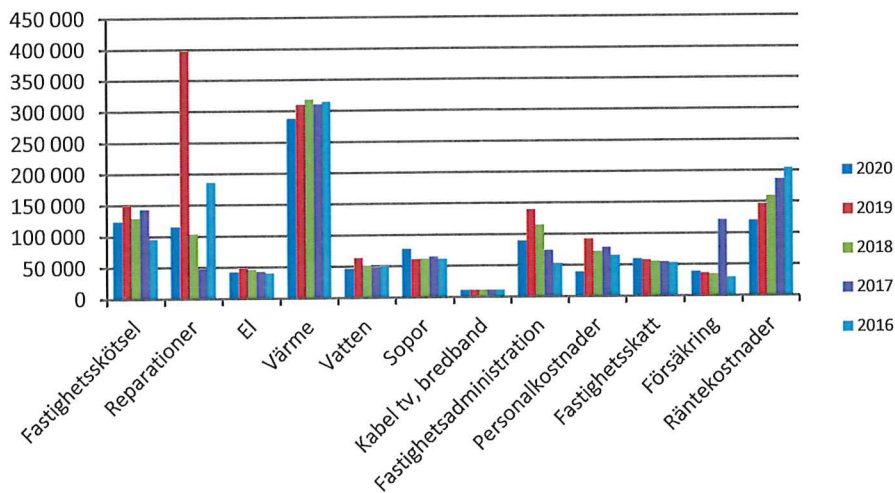
Utfallet från årets verksamhet rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten är 303 tkr. Årets totala kassaflöde för föreningen är ett negativt kassaflöde på 65 tkr, inklusive amorteringar, investeringar och förändringar i rörelsekapitalet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är under året underhåll med 36 % av driftskostnaden. Värmekostnaden har minskat något jämfört med föregående år. Övrig fördelning av kostnader framgår av diagram på nästa sida.

Kostnadsfördelning 2020



Kostnadsutveckling



	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 871 541	2 390 549	510 260	228 499	-113 937	30 886 912
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			125 400	-125 400		
Balanseras i ny räkning				-113 937	113 937	
Årets resultat					-2 423	-2 423
Belopp vid årets utgång	27 871 541	2 390 549	635 660	-10 838	-2 423	30 884 489

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1808	1785	1759	1764	1756
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2	-114	131	293	-1113
Räntekostnader i förhållande till intäkt	6,66%	8,22%	9,08%	10,58%	11,64%
Skuldsättningsgrad %	39	40	41	53	55
Soliditet, %	71,0	71,0	70,0	65,0	64,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	6,7	7,0	7,3	8,6	8,8
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	1,16	1,14	1,22	1,35
Värmekostnad per kvm bostadsyta	173	186	191	187	189
Elkostnad per kvm bostadsyta	26	29	28	26	24
Vattenkostnad per kvm bostadsyta	28	38	31	30	31
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 646	7 834	8 041	9 687	9 898
Fastighetens belåningsgrad, %	29,9	30,5	31,0	36,4	37,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 035	1 025	1 010	1 003	996
Underhålls o amoreringsutrymme %	47,7	37,3	39,9	35,4	43,4
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	980	866	733	528	1 590
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 496	17 496	17 496	17 482	17 482

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 838
Årets resultat	-2 423
	-13 261
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	125 400
I ny räkning överföres	-138 661
	-13 261

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 808 260	1 784 508
Summa rörelseintäkter		1 808 260	1 784 508
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 256 723	-1 220 773
Övriga externa kostnader	3	-89 664	-140 012
Personalkostnader	4	-39 426	-91 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-305 010	-299 386
Summa rörelseskostnader		-1 690 823	-1 752 165
Rörelseresultat		117 437	32 343
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		507	423
Räntekostnader fastighetslån		-120 367	-146 703
Resultat efter finansiella poster		-2 423	-113 937
ÅRETS RESULTAT		-2 423	-113 937

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	40 699 946	40 981 894
Inventarier	7	321 628	321 779
		<u>41 021 574</u>	<u>41 303 673</u>
Summa anläggningstillgångar		41 021 574	41 303 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 041	23 359
		<u>35 041</u>	<u>23 359</u>
Kassa och bank		2 374 698	2 439 518
Summa omsättningstillgångar		2 409 739	2 462 877
SUMMA TILLGÅNGAR		43 431 313	43 766 550

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 871 541	27 871 541
Upplåtelseavgift		2 390 549	2 390 549
Yttre reparationsfond		635 660	510 260
		30 897 750	30 772 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 838	228 499
Årets resultat		-2 423	-113 937
		-13 261	114 562
Summa eget kapital		30 884 489	30 886 912
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	12 180 000	12 480 000
		12 180 000	12 480 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 776	163 545
Skatteskulder		117 699	57 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	147 349	178 305
		366 824	399 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 431 313	43 766 550

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	117 437	32 343
Årerföring gjorda avskrivningar	305 010	299 386
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	422 447	331 729
Erhållen ränta	507	423
Erlagd ränta	-120 366	-146 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 588	185 450
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-11 683	32
Leverantörsskulder- förändring	-61 769	89 900
Kortfristiga skulder - förändring	28 955	-55 988
Kassaflöde från rörelseresultat	-44 497	33 944
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-22 911	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 911	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-300 000	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-330 000
Årets kassaflöde	-64 820	-110 606
Likvida medel vid årets början	2 439 518	2 550 124
Likvida medel vid årets slut	2 374 698	2 439 518

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,00%
Installationer	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 429 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under noten personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 654 515	1 644 325
Hyreintäkter bostäder	132 336	131 528
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	8 243	3 964
Övriga intäkter	13 166	4 691
Summa	1 808 260	1 784 508
Not 2 Driftkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 241	-34 313
Snöröjning o markunderhåll	-14 561	-19 896
Städning	-52 576	-52 121
Material	-9 091	-3 327
Bevakning o Besiktningskostnader	-13 266	-23 388
Övriga externa kostnader	0	-16 782
Summa	-124 735	-149 827
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-23 200	-311 559
Reparation gemensamma lokaler	-32 500	0
Reparation installationer	-54 688	-45 093
Reparation utvändigt	-2 123	-28 899
Reparation tomt	-3 287	-12 398
Summa	-115 798	-397 949
<u>Underhåll</u>		
Underhåll låssystem	0	-83 108
Underhåll gemensamma ytor	-449 250	0
Summa	-449 250	-83 108
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Ei	-42 942	-49 008
Värme	-288 185	-310 347
Vatten o avlopp	-47 075	-63 391
Sophämtning	-77 974	-61 163
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 637	-11 452
Summa	-467 813	-495 361

Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-39 109	-36 694
Fastighetsskatt bostad	-60 018	-57 834
	-99 127	-94 528
Summa driftkostnader	-1 256 723	-1 220 773

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-41 268	-40 000
Förhandlingsarvoden	0	-25 278
Revisionskostnader	-19 500	-17 500
Konsult- och försäljningskostnader	-11 250	-43 750
Övriga administrationskostnader	-17 646	-13 484
Summa	-89 664	-140 012

Not 4 Personalkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-63 716
Arbetsgivareavgifter	-9 426	-28 278
Summa	-39 426	-91 994

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-281 948	-281 948
Summa	-305 010	-299 386

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning	2020-12-31		2019-12-31	
	Byggnader			
Ingående anskaffningsvärde	28 194 822		28 194 822	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 194 822		28 194 822	
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 219 856		-1 937 908	
Årets avskrivningar enligt plan	-281 948		-281 948	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 501 804		-2 219 856	
Utgående redovisat värde	25 693 018		25 974 966	
Mark	15 006 928		15 006 928	
Utgående bokfört värde	40 699 946		40 981 894	
Taxeringsvärden				
Byggnader	20 600 000		20 600 000	
Mark	21 200 000		21 200 000	
Summa	41 800 000		41 800 000	

Not 7 Maskiner o inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	348 750	348 750
Årets inköp	22 911	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 661	348 750
Ingående avskrivningar enligt plan	-26 971	-9 533
Årets avskrivningar enligt plan	-23 062	-17 438
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 033	-26 971
Utgående redovisat värde	321 628	321 779

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	11 625	2 178
Förutbetald försäkring	20 498	18 272
Förutbetald kabel tv	2 918	2 909
Summa	35 041	23 359

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
SEB	1,04%	2021-01-28	570 000	870 000
SEB	0,88%	2022-07-28	3 940 000	3 940 000
SEB	1,01%	2023-09-28	7 670 000	7 670 000
Summa			12 180 000	12 480 000
Amortering efter år 5			<u>12 180 000</u>	<u>12 480 000</u>
Summa skuld			12 180 000	12 480 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	131 908	102 309
Upplupen ränta	441	473
Upplupen revisionskostnad	15 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden inkl arb giv avg	0	39 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 097
Summa	147 349	178 305

Brf Arkitekten 3
769614-0057

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	<u>20 300 000</u>	<u>20 300 000</u>
Summa	20 300 000	20 300 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Johanneshov / 2021

e-signerat

e-signerat

e-signerat

Fredrik Dufwa
Styrelseordförande

Jesper Lexell

Josephine Engstam

e-signerat

David Oskarsson

Stockholm 8 / 4 2021


Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Belåningsgrad**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Underhålls- och amorteringsutrymme**
Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter
Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?
Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.
Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.
- **Sparande till framtida underhåll**
Sparande till framtida underhåll” Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.

Verification

Transaction ID	SkQ538hH_-SkxQc283S_
Document	Org Årsredovisning 2020 BRF Arkitekten 3.pdf
Pages	16
Sent by	Michael Adamsson

Signing parties

Jesper Lexell	Action: Sign	Method: Email
Fredrik Dufwa	Action: Sign	Method: Email
David Oscarsson	Action: Sign	Method: Email
Josephine Engstam	Action: Sign	Method: Email

Till föreningsstämman i Brf Arkitekten 3
Org.nr 769614-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitekten 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 Brf Arkitekten 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

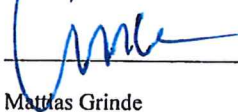
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om

förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisorssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 8 april 2021



Mattias Grinde

Auktoriserad revisor FAR