

Årsredovisning

Brf Arkitekten 3

Org nr 769614-0057

Styrelsen för Brf Arkitekten 3
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

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

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

14 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 39 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Avgifter och hyror

Intäkter från hyresrätterna utgör cirka 10 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

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

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2016;

Byggnad	18 600 000
Mark	<u>14 000 000</u>
	32 600 000

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.

Föreningens firma

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

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 56 st medlemmar fördelade på 39 st medlemslägenheter samt 3 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 17 maj 2017 haft följande sammansättning

Jonas Berglund	Ledamot
Jesper Lexell	Ledamot
Josephine Betschart	Ledamot
Gunnar Billhage	Ledamot
Fredrik Dufwa	Ledamot

Revisorer

Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 13 protokollförda möten.

Årets överlåtelse

Under året har sex 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 2 gånger.
- ✓ Service på hissen.
- ✓ Skrivit fullmakt till ekonomiska rådgivaren för att förenkla inträde och utträde av medlemmar i föreningen.
- ✓ Genomfört OVK.
- ✓ Moderniserat stadgarna.
- ✓ Haft höst- och vår-städning.

Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och ha en fortsatt välskött förening. Styrelsen kommer att fortsätta amortera av på lån i samma takt som senaste åren vilket minskar sårbarheten på föreningen.

I början av 2018 kommer undercentralen bytas ut.

Vi kommer också måla om fönsterbleck och plåtdetaljer på fasad, tak och ovanför entrén.

Sedan under 2019 kommer vi göra några mindre underhållsåtgärder.

Underhåll eller eventuellt utbyte av entrédörren.

Renovering av ytskikt i entrén och byta ut naturstenen.

Ersätta den slitna hissmattan.

Vid förra årsstämman var det väldigt få närvarande. Det utsågs ingen valberedning vilket gör det problematiskt inför styrelsevalet.

Styrelsen hoppas på större uppslutning och att fler visar intresse av att jobba i aktivt i föreningen och i styrelsen.

Föreningens ekonomi

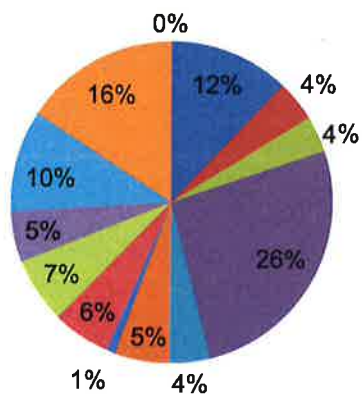
Föreningen gör ett resultat på 293 Kkr.

Utfallet från årets verksamhet exkl avskrivningar som inte påverkar likviditeten är 575 tkr. Årets totala kassaflöde för föreningen är ett positivt kassaflöde på 249 tkr, inklusive amorteringar, investeringar och förändringar i rörelsekapitalet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värme med 26 % av driftskostnaden följt av räntekostnaden med 16 % av kostnaden. Värmekostnaden har minskat något jämfört med föregående år. Övrig fördelning av kostnader framgår av diagram på nästa sida.

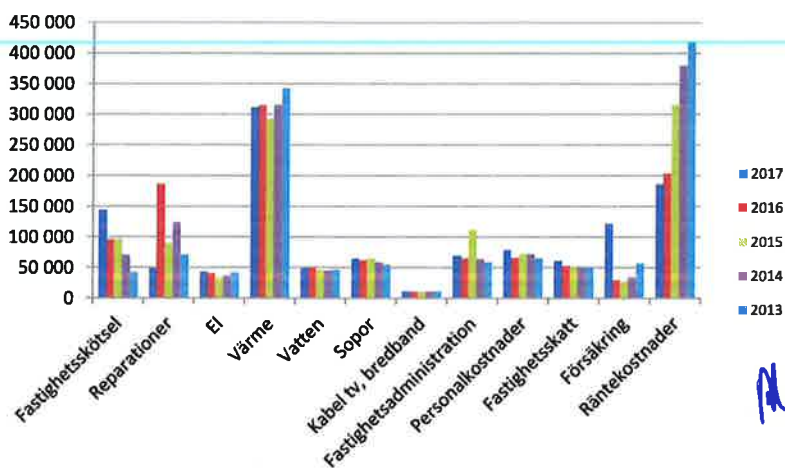
M

Kostnadsfördelning 2017



- Fastighetsskötsel
- Reparationer
- El
- Värme
- Vatten
- Sopor
- Kabel tv, bredband
- Fastighetsadministration
- Personalkostnader
- Fastighetsskatt
- Försäkring
- Räntekostnader
- Underhåll

Kostnadsutveckling



Handwritten signature

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 324 092	637 998	512 860	914 822	-1 113 000	28 276 772
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			97 800	-97 800		0
lanspråktagande yttre fond			-296 000	296 000		
Balanseras i ny räkning				-1 113 000	1 113 000	
Årets resultat					293 377	293 377
Belopp vid årets utgång	27 324 092	637 998	314 660	22	293 377	28 570 149

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 764	1 756	1 733	1 723	1 722
Resultat efter finansiella poster, Kkr	293	-1 113	185	138	368
Soliditet, %	64,8	64,0	66,2	65,6	65,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 003	1 003	988	982	983
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 687	9 898	9 341	9 533	9 725
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 482	17 482	17 482	17 482	17 482
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,22%	1,36%	2,14%	2,52%	2,75%
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,44%	36,99%	34,67%	35,15%	35,62%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	22
Årets resultat	293 377
	<hr/>
	293 399
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	97 800
I ny räkning överföres	195 599
	<hr/>
	293 399

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 764 275	1 755 558
Summa rörelseintäkter		1 764 275	1 755 558
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-854 890	-2 251 394
Övriga externa kostnader	3	-69 158	-65 357
Personalkostnader	4	-78 565	-65 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-281 948	-281 948
Summa rörelsekostnader		-1 284 561	-2 664 696
Rörelseresultat		479 714	-909 138
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		350	558
Räntekostnader fastighetslån		-186 687	-204 420
Resultat efter finansiella poster		293 377	-1 113 000
ÅRETS RESULTAT		293 377	-1 113 000

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	41 545 790	41 827 738
		<u>41 545 790</u>	<u>41 827 738</u>
Summa anläggningstillgångar		41 545 790	41 827 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 875	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 288	22 634
		<u>23 163</u>	<u>22 634</u>
Kassa och bank		2 551 049	2 301 635
Summa omsättningstillgångar		2 574 212	2 324 269
SUMMA TILLGÅNGAR		44 120 002	44 152 007



BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 324 092	27 324 092
Upplåtelseavgift		637 998	637 998
Yttre reparationsfond		314 660	512 860
		<u>28 276 750</u>	<u>28 474 950</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21	914 822
Årets resultat		293 377	-1 113 000
		<u>293 398</u>	<u>-198 178</u>
Summa eget kapital		28 570 148	28 276 772
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	15 140 000	15 470 000
		<u>15 140 000</u>	<u>15 470 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		157 477	121 124
Skatteskulder		55 229	106 086
Övriga kortfristiga skulder		0	758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	197 148	177 267
		<u>409 854</u>	<u>405 235</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 120 002	44 152 007

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	479 714	-909 138
Årerföring gjorda avskrivningar	281 948	281 948
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	761 662	-627 190
Erhållen ränta	349	558
Erlagd ränta	-186 687	-204 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 324	-831 052
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-529	-2 009
Leverantörsskulder- förändring	36 353	17 333
Kortfristiga skulder - förändring	-31 734	-15 075
Kassaflöde från rörelseresultat	4 090	249
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 200 000
Amortering av skuld	-330 000	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-330 000	870 000
Årets kassaflöde	249 414	39 197
Likvida medel vid årets början	2 301 635	2 262 438
Likvida medel vid årets slut	2 551 049	2 301 635

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%
---------	-------

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 268 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 268 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	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 567 448	1 567 448
Hyreintäkter bostäder	183 436	181 889
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	13 388	6 213
Övriga intäkter	3	8
Summa	1 764 275	1 755 558
Not 2 Driftkostnader	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-32 880	-31 309
Snöröjning o markunderhåll	-4 125	-4 050
Städning	-48 371	-47 462
Material	-12 685	-3 131
Bevakning o Besiktningskostnader	-30 214	-4 481
Övriga externa kostnader	-15 632	-5 000
Summa	-143 907	-95 433
 <u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-624	-3 307
Reparation gemensamma lokaler	0	-75 625
Reparation installationer	-34 595	-107 074
Reparation utvändigt	-13 191	0
Reparation tomt	0	-380
Summa	-48 410	-186 386
 <u>Underhåll</u>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 406 230
Summa	0	-1 406 230
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Ei	-43 204	-40 864
Värme	-311 519	-315 342
Vatten o avlopp	-49 357	-50 893
Sophämtning	-65 106	-62 032
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 014	-10 892
Summa	-480 200	-480 023
 <u>Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-121 580	-30 066
Fastighetsskatt bostad	-60 793	-53 256
Summa	-182 373	-83 322
Summa driftkostnader	-854 890	-2 251 394

Not 3 Övriga externa kostnader	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode	-38 922	-38 500
Förhandlingsarvoden	-6 792	-4 230
Revisionskostnader	-13 750	-12 125
Konsultarvoden	0	0
Övriga administrationskostnader	<u>-9 694</u>	<u>-10 502</u>
Summa	-69 158	-65 357
Not 4 Personalkostnader	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Arbetsgivareavgifter	<u>-23 565</u>	<u>-10 997</u>
Summa	-78 565	-65 997
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar på byggnader	<u>-281 948</u>	<u>-281 948</u>
Summa	-281 948	-281 948

M

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 194 822	28 194 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 194 822	28 194 822
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 374 012	-1 092 064
Årets avskrivningar enligt plan	-281 948	-281 948
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 655 960	-1 374 012
Utgående redovisat värde	26 538 862	26 820 810
Mark	15 006 928	15 006 928
Utgående bokfört värde	41 545 790	41 827 738
Taxeringsvärden		
Byggnader	18 600 000	18 600 000
Mark	14 000 000	14 000 000
Summa	32 600 000	32 600 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna driftskostnader	1 923	4 208
Förutbetald försäkring	16 566	15 674
Förutbetald kabel tv	2 799	2 752
Summa	21 288	22 634

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2017-12-31	2016-12-31
SEB	1,23%	2018-04-28	1 200 000	1 200 000
SEB	1,05%		6 270 000	6 600 000
SEB	1,18%	2019-09-28	7 670 000	7 670 000
Summa			15 140 000	15 470 000
Amortering efter år 5			<u>15 140 000</u>	<u>15 470 000</u>
Summa skuld			15 140 000	15 470 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	156 913	140 012
Upplupen ränta	951	4 255
Upplupen revisionskostnad	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden inkl arb giv avg	26 284	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	197 148	177 267

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
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 ¹⁸ / 4 2018


Jesper Lexell

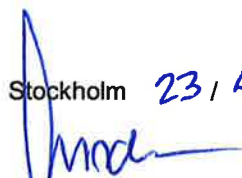

Fredrik Dufwa


Jonas Berglund


Josephine Betschart


Gunnar Billhage

Stockholm ²³ / 4 2018


Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 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 mina 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. 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 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 2017 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, medlemsförvaltningen 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2018-04-23


Mathias Grinde
Auktoriserad revisor

