

Årsredovisning

Brf Arkitekten 3

Org nr 769614-0057

Styrelsen för Brf Arkitekten 3
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



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

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 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 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 fjärrvärmelieferans

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

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018 haft följande sammansättning

| | |
|-----------------|-----------|
| Jonas Berglund | Ledamot |
| Jesper Lexell | Ledamot |
| Gunnar Billhage | Ledamot |
| Fredrik Dufwa | Ledamot |
| Ewa Södersten | Suppleant |

Revisorer

Mattias Grinde, Hellström & Hjelm Revision AB

Valberedning

vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 14 protokollförda möten.

Årets överlåtelse

Under året har tre överlåtelse skett. Föreningen har även upplåtit en lägenhet som bostadsrätt. 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.
- ✓ Byte av undercentral.
- ✓ Sålta en av hyresrätterna.
- ✓ Utfört stamspolning
- ✓ Bytt ut alla namnskyltar på lägenhetsdörrarna och tavlan i entrén.
- ✓ Målat fönsterbleck och plåtdetaljer utanför entrén och på taket.
- ✓ Bytt portkod.
- ✓ Infört möjlighet till betalning av månadsavgiften via autogiro.

- ✓ Gått över till digital hantering av fakturor.
- ✓ Haft höst- och vår-städning.
- ✓ Brand i en lägenhet.
- ✓ Bytt låssystem i hela huset.

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.

Under 2019 kommer vi göra några mindre underhållsåtgärder.

Underhåll eller eventuellt utbyte av entrédörren.

Renovering av ytskikt i entrén och byta ut naturstenen.

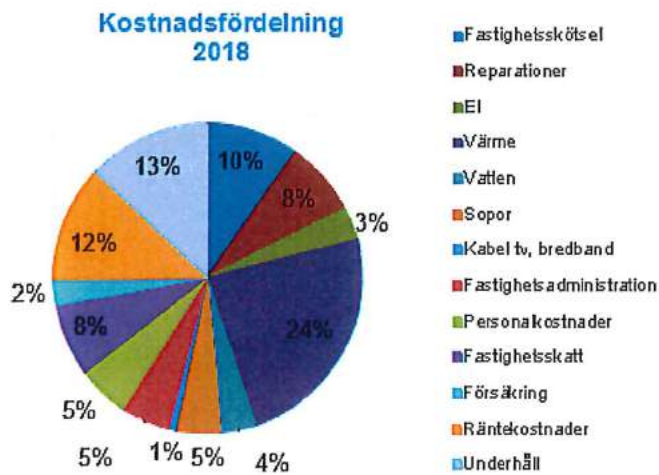
Ersätta den slitna hissmattan.

Föreningens ekonomi

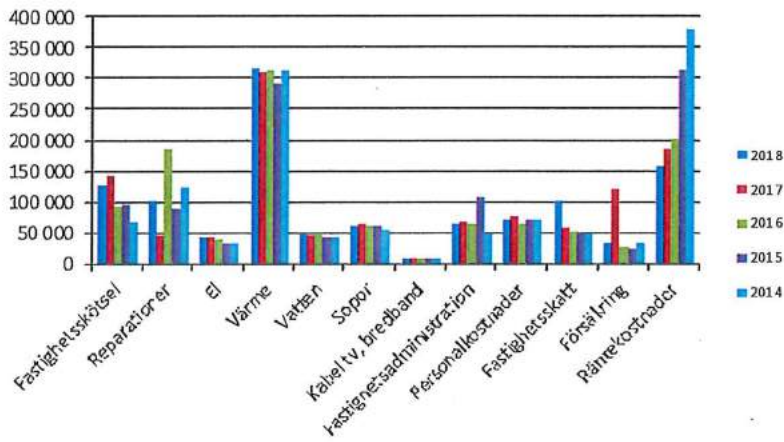
Föreningen gör ett resultat på 131 Kkr.

Utfallet från årets verksamhet rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten är 422 tkr. Årets totala kassaflöde för föreningen är ett negativt kassaflöde på 1 tkr, inklusive amorteringar, upplåtelse av bostadsrätt, investeringar och förändringar i rörelsekapitalet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värme med 24% av driftskostnaden följt av räntekostnaden med 12 % av kostnaden. Värmekostnaden har ökat något jämfört med föregående år. Övrig fördelning av kostnader framgår av diagram på nästa sida.



Kostnadsutveckling



M

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 27 324 092 | 637 998 | 314 660 | 21 | 293 377 | 28 570 148 |
| Årets försäljning | 547 449 | 1 752 551 | | | | 2 300 000 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 97 800 | -97 800 | | |
| lanspråktagande yttre fond | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 293 377 | -293 377 | |
| Årets resultat | | | | | 130 700 | 130 700 |
| Belopp vid årets utgång | 27 871 541 | 2 390 549 | 412 460 | 195 598 | 130 700 | 31 000 848 |

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 1 759 | 1 764 | 1 756 | 1 733 | 1 723 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 131 | 293 | -1 113 | 185 | 138 |
| Soliditet, % | 64,8 | 64,0 | 66,2 | 65,6 | 65,1 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 1 018 | 1 003 | 1 003 | 988 | 982 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 8 041 | 9 687 | 9 898 | 9 341 | 9 533 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 17 496 | 17 482 | 17 482 | 17 482 | 17 482 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,14% | 1,22% | 1,36% | 2,14% | 2,55% |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 31,04% | 36,44% | 36,99% | 34,67% | 35,15% |

* 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 | 195 598 |
| Årets resultat | 130 700 |
| | <hr/> |
| | 326 298 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 97 800 |
| I ny räkning överföres | 228 498 |
| | <hr/> |
| | 326 298 |

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.

AQ

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 758 965 | 1 764 275 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 758 965 | 1 764 275 |
| | | | |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 038 062 | -854 890 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -66 857 | -69 158 |
| Personalkostnader | 4 | -72 281 | -78 565 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 5 | -291 481 | -281 948 |
| Summa rörelseskostnader | | -1 468 681 | -1 284 561 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 290 284 | 479 714 |
| | | | |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 122 | 350 |
| Räntekostnader fastighetslån | | -159 706 | -186 687 |
| Resultat efter finansiella poster | | 130 700 | 293 377 |
| | | | |
| ÅRETS RESULTAT | | 130 700 | 293 377 |

N

BALANSRÄKNING

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader, mark och markanläggning | 6 | 41 263 842 | 41 545 790 |
| Inventarier | 7 | 339 217 | 0 |
| | | <u>41 603 059</u> | <u>41 545 790</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 41 603 059 | 41 545 790 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 1 875 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 23 392 | 21 288 |
| | | <u>23 392</u> | <u>23 163</u> |
| Kassa och bank | | 2 550 124 | 2 551 049 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 573 516 | 2 574 212 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 44 176 575 | 44 120 002 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 27 871 541 | 27 324 092 |
| Upplåtelseavgift | | 2 390 549 | 637 998 |
| Yttre reparationsfond | | 412 460 | 314 660 |
| | | 30 674 550 | 28 276 750 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 195 599 | 21 |
| Årets resultat | | 130 700 | 293 377 |
| | | 326 299 | 293 398 |
| Summa eget kapital | | 31 000 849 | 28 570 148 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 9 | 12 810 000 | 15 140 000 |
| | | 12 810 000 | 15 140 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 73 645 | 157 477 |
| Skatteskulder | | 56 131 | 55 229 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 235 950 | 197 148 |
| | | 365 726 | 409 854 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 44 176 575 | 44 120 002 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 290 284 | 479 714 |
| Årerföring gjorda avskrivningar | 291 481 | 281 948 |
| Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter | 581 765 | 761 662 |
| Erhållen ränta | 122 | 349 |
| Erlagd ränta | -159 705 | -186 687 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 422 182 | 575 324 |
| Förändring av rörelseresultat | | |
| Kortfristiga fordringar - förändring | -229 | -529 |
| Leverantörsskulder- förändring | -83 832 | 36 353 |
| Kortfristiga skulder - förändring | 39 704 | -31 734 |
| Kassaflöde från rörelseresultat | -44 357 | 4 090 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Inköp inventarier | -348 750 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -348 750 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Insatser o upplåtelseavgifter | 2 300 000 | 0 |
| Amortering av skuld | -2 330 000 | -330 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -30 000 | -330 000 |
| Årets kassaflöde | -925 | 249 414 |
| Likvida medel vid årets början | 2 551 049 | 2 301 635 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 550 124 | 2 551 049 |

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 1 337 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 337 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.

Intäcksredovisning

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

Personal

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



Upplysningar till enskilda poster

| Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Årsavgifter bostadsrätt | 1 620 989 | 1 567 448 |
| Hyreintäkter bostäder | 128 720 | 183 436 |
| Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter | 9 280 | 13 388 |
| Övriga intäkter | -24 | 3 |
| Summa | 1 758 965 | 1 764 275 |
| | | |
| Not 2 Driftkostnader | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <u>Fastighetsskötsel</u> | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -34 783 | -32 880 |
| Snöröjning o markunderhåll | -4 500 | -4 125 |
| Städning | -49 795 | -48 371 |
| Material | -5 818 | -12 685 |
| Bevakning o Besiktningskostnader | -22 446 | -30 214 |
| Övriga externa kostnader | -12 474 | -15 632 |
| Summa | -129 816 | -143 907 |
| | | |
| <u>Reparationer</u> | | |
| Reparation bostäder | -22 778 | -624 |
| Reparation gemensamma lokaler | -10 250 | 0 |
| Reparation installationer | -66 564 | -34 595 |
| Reparation utvändigt | -4 258 | -13 191 |
| Reparation tomt | 0 | 0 |
| Summa | -103 850 | -48 410 |
| | | |
| <u>Underhåll</u> | | |
| Underhåll installationer | -74 262 | 0 |
| Underhåll huskropp utvändigt | -101 063 | 0 |
| Summa | -175 325 | 0 |
| | | |
| <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u> | | |
| El | -46 007 | -43 203 |
| Värme | -318 407 | -311 519 |
| Vatten o avlopp | -51 673 | -49 357 |
| Sophämtning | -62 346 | -65 106 |
| Kabel tv, bredband, porttelefon | -11 199 | -11 014 |
| Summa | -489 632 | -480 199 |
| | | |
| <u>Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift</u> | | |
| Fastighetsförsäkring | -35 090 | -121 581 |
| Fastighetsskatt bostad | -104 349 | -60 793 |
| Summa | -139 439 | -182 374 |
| Summa driftkostnader | -1 038 062 | -854 890 |

| Not 3 Övriga externa kostnader | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Förvaltningsarvode | -40 000 | -38 922 |
| Förhandlingsarvoden | 0 | -6 792 |
| Revisionskostnader | -16 563 | -13 750 |
| Övriga administrationskostnader | -10 294 | -9 694 |
| Summa | -66 857 | -69 158 |

| Not 4 Personalkostnader | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Styrelsearvoden | -55 000 | -55 000 |
| Arbetsgivareavgifter | -17 281 | -23 565 |
| Summa | -72 281 | -78 565 |

| Not 5 Avskrivningar enligt plan | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Avskrivningar på byggnader | -281 948 | -281 948 |
| Summa | -291 481 | -281 948 |

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 28 194 822 | 28 194 822 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 194 822 | 28 194 822 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -1 655 960 | -1 374 012 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -281 948 | -281 948 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 937 908 | -1 655 960 |
| Utgående redovisat värde | 26 256 914 | 26 538 862 |
| | | |
| Mark | 15 006 928 | 15 006 928 |
| | | |
| Utgående bokfört värde | 41 263 842 | 41 545 790 |
| | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader | 18 600 000 | 18 600 000 |
| Mark | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Summa | 32 600 000 | 32 600 000 |

Not 7 Maskiner o inventarier

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Årets inköp | 348 750 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 348 750 | 0 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -9 533 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -9 533 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 339 217 | 0 |

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna driftskostnader | 2 308 | 1 923 |
| Förutbetald försäkring | 18 222 | 16 566 |
| Förutbetald kabel tv | 2 862 | 2 799 |
| Summa | 23 392 | 21 288 |

Not 9 Långfristiga skulder

| Kreditgivare | Ränta | Villkors ändring | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------|-------|---------------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 1,23% | 2018-04-28 | 870 000 | 1 200 000 |
| SEB | 1,05% | | 4 270 000 | 6 270 000 |
| SEB | 1,18% | 2019-09-28 | 7 670 000 | 7 670 000 |
| Summa | | | 12 810 000 | 15 140 000 |
| Amortering efter år 5 | | | 12 810 000 | 15 140 000 |
| Summa skuld | | | 12 810 000 | 15 140 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda medlemsavgifter | 135 100 | 156 913 |
| Upplupen ränta | 541 | 951 |
| Upplupen revisionskostnad | 13 000 | 13 000 |
| Upplupna styrelsearvoden inkl arb giv avg | 26 284 | 26 284 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 61 025 | 0 |
| Summa | 235 950 | 197 148 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar | 20 300 000 | 20 300 000 |
| Summa | 20 300 000 | 20 300 000 |

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Johanneshov 4/5 2019


Jesper Lexell


Fredrik Dufwa


Jonas Berglund


Gunnar Billhage

Stockholm 8 / 5 2019


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 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 2018-12-31 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 revisionsordning i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsordning 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 revisionsordning 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 2018 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 revisionsordning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsordning 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 förtjänta 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 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 revisionsordning 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 revisionsordning 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 maj 2019


Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

