

# Årsredovisning

## Brf Arkitekten 3

Org nr 769614-0057

Styrelsen för Brf Arkitekten 3  
avger härmed årsredovisning för  
räkensårsåret 2019-01-01 – 2019-12-31



# 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 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Fredrik Dufwa	Ledamot, Ordförande
Jesper Lexell	Ledamot
Sébastien Berthier	Ledamot
Josephine Engstam	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 tre 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.
- ✓ Bytt portkod.
- ✓ Beslutat att höja innetemperaturen med två grader under vintern.
- ✓ Erbjudit boende att installera isolerglas där föreningen ersätter 25 % av kostnaden.
- ✓ Haft höst- och vår-städning.
- ✓ Översvämning/vattenskada i en lägenhet.

## Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och att ha en fortsatt välskött förening. Styrelsen kommer inte att amortera av på lånen under 2020 då föreningen istället valt att lägga pengarna på underhållsarbete. Från 2021 avser föreningen att fortsätta amortera av på lånen i samma takt som de senaste åren, med målet att minska föreningens sårbarhet.

Under 2020 kommer vi utföra några underhållsåtgärder som blev försenade:

Byte av entrédörr.

Renovering av ytskikt i entrén och byta ut naturstenen i golvet.

Ersätta den slitna hissmattan.

Göra energideklaration.

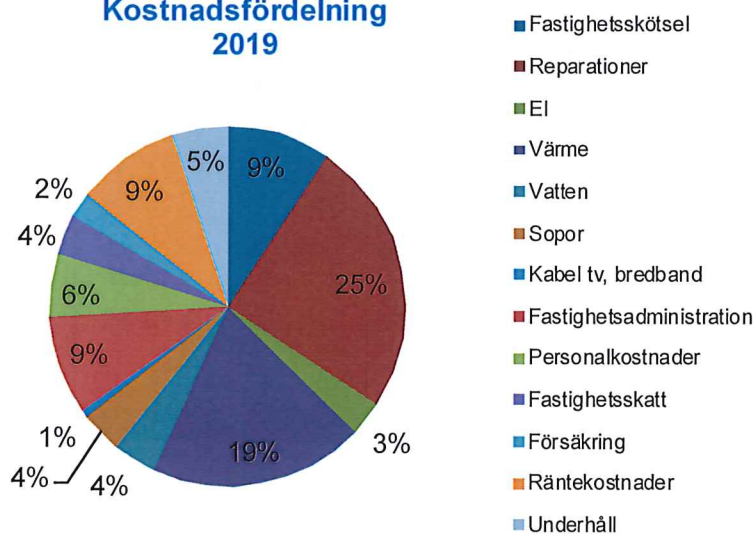
## Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett resultat på -114 Kkr.

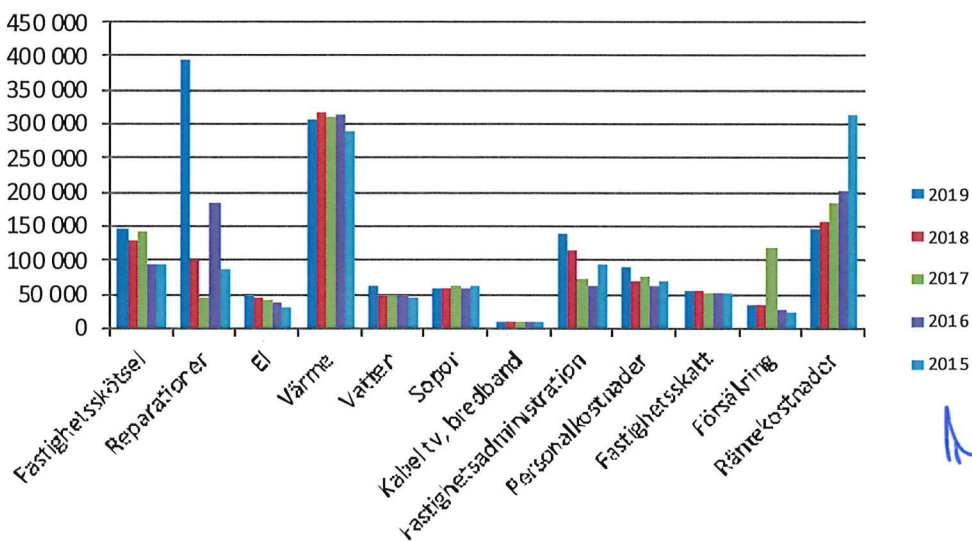
Utfallet från årets verksamhet rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten är 185 tkr. Årets totala kassaflöde för föreningen är ett negativt kassaflöde på 111 tkr, inklusive amorteringar, upplåtelse av bostadsrätt, investeringar och förändringar i rörelsekapitalet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värme med 25,5 % av driftskostnaden. Värmekostnaden har minskat något jämfört med föregående år. Övrig fördelning av kostnader framgår av diagram på nästa sida.

### Kostnadsfördelning 2019



### Kostnadsutveckling



### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>27 871 541</b>	<b>2 390 549</b>	<b>412 460</b>	<b>195 599</b>	<b>130 700</b>	<b>31 000 849</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			97 800	-97 800		
Balanseras i ny räkning				130 700	-130 700	
Årets resultat					-113 937	-113 937
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 871 541</b>	<b>2 390 549</b>	<b>510 260</b>	<b>228 499</b>	<b>-113 937</b>	<b>30 886 912</b>

### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1785	1759	1764	1756	1733
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-114	131	293	-1113	185
Räntekostnader i förhållande till intäkt	8,22%	9,08%	10,58%	11,64%	18,23%
Skuldsättningsgrad %	40	41	53	55	50
Soliditet, %	71,0	70,0	65,0	64,0	66,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	7,0	7,3	8,6	8,8	8,4
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,14	1,22	1,36	2,14
Värmekostnad per kvm bostadsyta	186	191	187	189	176
Elkostnad per kvm bostadsyta	29	28	26	24	20
Vattenkostnad per kvm bostadsyta	38	31	30	31	28
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 834	8 041	9 687	9 898	9 341
Fastighetens belåningsgrad, %	30,5	31,0	36,4	37,0	34,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 025	1 010	1 003	996	988
Underhålls o amoreringsutrymme %	37,3	39,9	35,4	43,4	35,3
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	866	733	528	1 590	600
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 496	17 496	17 482	17 482	17 482

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	228 499
Årets resultat	-113 937
	114 562
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	125 400
I ny räkning överföres	-10 838
	114 562

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 784 508	1 758 965
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 784 508</b>	<b>1 758 965</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 220 773	-989 866
Övriga externa kostnader	3	-140 012	-115 053
Personalkostnader	4	-91 994	-72 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-299 386	-291 481
<b>Summa rörelseskostnader</b>		<b>-1 752 165</b>	<b>-1 468 681</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 343</b>	<b>290 284</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		423	122
Räntekostnader fastighetslån		-146 703	-159 706
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 937</b>	<b>130 700</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-113 937</b>	<b>130 700</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	40 981 894	41 263 842
Inventarier	7	321 779	339 217
		<u>41 303 673</u>	<u>41 603 059</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 303 673</b>	<b>41 603 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 359	23 392
		<u>23 359</u>	<u>23 392</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 439 518</b>	<b>2 550 124</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 462 877</b>	<b>2 573 516</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 766 550</b>	<b>44 176 575</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 871 541	27 871 541
Upplåtelseavgift		2 390 549	2 390 549
Yttre reparationsfond		510 260	412 460
		<b>30 772 350</b>	<b>30 674 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		228 499	195 599
Årets resultat		-113 937	130 700
		<b>114 562</b>	<b>326 299</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 886 912</b>	<b>31 000 849</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	12 480 000	12 810 000
		<b>12 480 000</b>	<b>12 810 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		163 545	73 645
Skatteskulder		57 788	56 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	178 305	235 950
		<b>399 638</b>	<b>365 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 766 550</b>	<b>44 176 575</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	32 343	290 284
Årerföring gjorda avskrivningar	299 386	291 481
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>331 729</b>	<b>581 765</b>
Erhållen ränta	423	122
Erlagd ränta	-146 702	-159 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>185 450</b>	<b>422 182</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	32	-229
Leverantörsskulder- förändring	89 900	-83 832
Kortfristiga skulder - förändring	-55 988	39 704
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>33 944</b>	<b>-44 357</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inköp inventarier	0	-348 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-348 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatser o upplåtelseavgifter	0	2 300 000
Amortering av skuld	-330 000	-2 330 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-330 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-110 606</b>	<b>-925</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 550 124</b>	<b>2 551 049</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 439 518</b>	<b>2 550 124</b>

NE

## 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

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 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 377 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.

### Intäktssredovisning

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.

M

## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 644 325	1 620 989
Hyreintäkter bostäder	131 528	128 720
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	3 964	9 280
Övriga intäkter	4 691	-24
<b>Summa</b>	<b>1 784 508</b>	<b>1 758 965</b>
Not 2 Driftkostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-34 313	-34 783
Snöröjning o markunderhåll	-19 896	-4 500
Städning	-52 121	-49 795
Material	-3 327	-5 818
Bevakning o Besiktningskostnader	-23 388	-22 446
Övriga externa kostnader	-16 782	-12 474
<b>Summa</b>	<b>-149 827</b>	<b>-129 816</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-311 559	-22 778
Reparation gemensamma lokaler	0	-10 250
Reparation installationer	-45 093	-66 564
Reparation utvändigt	-28 899	-4 258
Reparation tomt	-12 398	0
<b>Summa</b>	<b>-397 949</b>	<b>-103 850</b>
<u>Underhåll</u>		
Underhåll låssystem	-83 108	0
Underhåll installationer	0	-74 262
Underhåll huskropp utvändigt	0	-101 063
<b>Summa</b>	<b>-83 108</b>	<b>-175 325</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Ei	-49 008	-46 006
Värme	-310 347	-318 406
Vatten o avlopp	-63 391	-51 673
Sophämtning	-61 163	-62 346
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 452	-11 199
<b>Summa</b>	<b>-495 361</b>	<b>-489 630</b>

*Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift*

Fastighetsförsäkring	-36 694	-35 091
Fastighetsskatt bostad	-57 834	-56 154
	<u>-94 528</u>	<u>-91 245</u>

<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 220 773</b>	<b>-989 866</b>
-----------------------------	-------------------	-----------------

Not 3 Övriga externa kostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-40 000	-40 000
Förhandlingsarvoden	-25 278	0
Revisionskostnader	-17 500	-16 563
Konsult- och försäljningskostnader	-43 750	-41 246
Övriga administrationskostnader	-13 484	-17 244
	<u>-140 012</u>	<u>-115 053</u>

Not 4 Personalkostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-63 716	-55 000
Arbetsgivareavgifter	-28 278	-17 281
	<u>-91 994</u>	<u>-72 281</u>

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar på byggnader	-281 948	-281 948
	<u>-299 386</u>	<u>-291 481</u>

**Not 6 Byggnader, mark och markanläggning**

Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 194 822	28 194 822
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 194 822</b>	<b>28 194 822</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 937 908	-1 655 960
Årets avskrivningar enligt plan	-281 948	-281 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 219 856</b>	<b>-1 937 908</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 974 966</b>	<b>26 256 914</b>
<b>Mark</b>	<b>15 006 928</b>	<b>15 006 928</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>40 981 894</b>	<b>41 263 842</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	20 600 000	18 600 000
Mark	21 200 000	14 000 000
<b>Summa</b>	<b>41 800 000</b>	<b>32 600 000</b>

**Not 7 Maskiner o inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	348 750	0
Årets inköp	0	348 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>348 750</b>	<b>348 750</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 533	0
Årets avskrivningar enligt plan	-17 438	-9 533
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 971</b>	<b>-9 533</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>321 779</b>	<b>339 217</b>

**Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna driftskostnader	2 178	2 308
Förutbetald försäkring	18 272	18 222
Förutbetald kabel tv	2 909	2 862
<b>Summa</b>	<b>23 359</b>	<b>23 392</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-12-31	2018-12-31
SEB	1,34%	2020-04-28	870 000	870 000
SEB	0,88%	2022-07-28	3 940 000	4 270 000
SEB	1,01%	2023-09-28	7 670 000	7 670 000
<b>Summa</b>			<b>12 480 000</b>	<b>12 810 000</b>
Amortering efter år 5			<u>12 480 000</u>	<u>12 810 000</u>
<b>Summa skuld</b>			<b>12 480 000</b>	<b>12 810 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	102 309	135 100
Upplupen ränta	473	541
Upplupen revisionskostnad	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvodena inkl arb giv avg	39 426	26 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 097	61 025
<b>Summa</b>	<b>178 305</b>	<b>235 950</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	20 300 000	20 300 000
<b>Summa</b>	<b>20 300 000</b>	<b>20 300 000</b>

**Eventualförpliktelser**

Inga

Inga

Johanneshov 19/4 2020



Fredrik Dufwa  
Styrelseordförande



Jesper Lexell



Sébastien Berthier

Stockholm 22 / 4 2020



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 skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings 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**  
Beräknas som Intäker- driftskostnader- räntenetto+ underhållskostnader/ antal kvm  
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott i föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. 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.

M

## 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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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

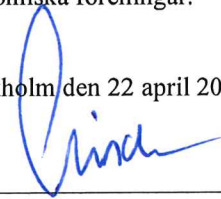
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 den 22 april 2020



Mattias Grinde  
Auktoriserad revisor

