

Årsredovisning
för
Brf Skattsedeln 3

769610-7304

Räkenskapsåret

2021

RA
BZ W

LS

Styrelsen för Brf Skattsedeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Skattsedeln 3

Förvärv: 2004-09-03

Kommun: Stockholm

Fastigheten byggdes 1947 och består av ett flerbostadshus på adress Lotterivägen 41-51. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2 105 kvm, varav 2 040 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm utgör lokalyta.

Bostadsrättsföreningen Skattsedeln 3 innehar mark på innergård och mark som vetter mot omkringsliggande gator. På tomtytan finns bl.a. växtlighet i form av träd och buskar.

Byggnaden värms upp genom bergvärme och fjärrvärme.



RH
RW
JS
TW

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt ett hyreslägenhet.

	Snittarea (kvm)	Antal (st)	Area (kvm)
1 ROK	41	3	123
2 ROK	55	24	1308
3 ROK	68	9	609

Utöver det har föreningen en lokal om 65 kvm som hyrs ut till extern verksamhet, ett förråd som även tjänar som mötesrum om ca 23 kvm, tvättstuga med tillhörande mangel- och torkrum samt 7 garageplatser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens tekniska status

Föreningens tekniska underhåll och investeringar stöds av en underhållsplan som upprättades 2012 och uppdateras fortlöpande.

Nedanstående tekniska åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	1997
Elstigar	1997
Balkongrenovering	2006
Målning av garagedörrar och plåtdörrar	2006
lordningsställande av lokal	2006
Bergvärmepumpar installeras (2st)	2006
Installation av energiåtergivning ur frånluft	2007
OVK	2010
Nya portar	2011
Nya sopluckor	2011
Dränering kortsida vid port 41	2015
Renovering av lokal	2015
Anläggning av uteplats	2015
Ventilationsrengöring	2015
Målning av garagedörrar	2016
Stamspolning av fastighet	2016
Nya koddosor	2017
Stamventiler bytta	2017
Installation av fläktar på taket	2017
Nytt torkskåp	2018
Nya säkerhetsdörrar till hyreslägenheter	2018
Bullerreducerande mattor till tvättmaskiner	2018
Installation av matavfallsskåp	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Energideklaration	2019
Taksäkerhetsarbete	2019
Trapphusmålning	2020
Underhåll av skyddsrum	2021

I enlighet med föreningens stadgar sätts årligen ett belopp på minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde av till yttre underhåll.

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har utförts av Driftia Förvaltning AB.

24
12
25

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av ViRedo AB.

Ekonomisk översikt

Nedan följer en sammanställning av ett antal ekonomiska nyckeltal för år 2021 jämfört med motsvarande nyckeltal för åren 2017-2021.

Belåningsgrad	2017	2018	2019	2020	2021
Föreningens totala låneskuld, kronor	14 237 966 kr	14 079 566 kr	13 917 224 kr	10 743 056 kr	10 568 888 kr
Totalyta lägenhetsyta med bostadsrätt, kvadratmeter	1931	1931	1931	1931	1931
Belåningsgrad, skuld per kvadratmeter lägenhetsyta	7 373 kr	7 291 kr	7 207 kr	5 563 kr	5 473 kr
Amortering	2017	2018	2019	2020	2021
Amortering, kronor	158 400,00 kr	158 400 kr	162 342 kr	3 174 168 kr	174 168 kr
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning	2017	2018	2019	2020	2021
Räntekostnader för föreningens totala låneskuld, kronor	198 731 kr	182 008 kr	177 051 kr	138 948 kr	106 313 kr
Nettoomsättning (intäkter), kronor	1 535 181 kr	1 552 031 kr	1 540 487 kr	1 512 534 kr	1 522 805 kr
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning, procent	12,9 %	11,7 0%	11,49 %	9,19%	6,98%
Underhålls- och amorteringsutrymmet *	2017	2018	2019	2020	2021
Reparation och underhåll, kronor	512 363 kr	153 165 kr	480 717 kr	584 622 kr	371 840 kr
Avskrivningar, kronor	123 141 kr	123 141 kr	123 130 kr	123 130 kr	123 130 kr
Årets resultat, kronor	-34 907 kr	282 801 kr	-114 676 kr	-208 462 kr	7 752 kr
Nettoomsättning (intäkter), kronor	1 535 181 kr	1 552 031 kr	1 540 487 kr	1 512 534 kr	1 522 805 kr
Underhålls- och amorteringsutrymmet, procent	39,10 %	36 %	46,60 %	33 %	
* Beräkning på hur mycket som varje år finns tillgängligt till investeringar, fastighetsunderhåll och återbetalning av lån. Det är det som "blir över" när alla driftkostnader och räntor är betalda.					
Avgiftsnivå	2017	2018	2019	2020	2021
Årsavgift, kronor	1 254 139 kr	1 254 139 kr	1 254 139 kr	1 283 022 kr	1 288 561 kr
Totalyta lägenhetsyta med bostadsrätt, kvadratmeter	1931	1931	1931	1931	1931
Avgiftsnivå, kronor per kvadratmeter och år	649 kr	649 kr	649 kr	664 kr	667 kr
Ökning av nettoomsättning	2017	2018	2019	2020	2021
Ökning av nettoomsättning, procent	-0,47 %	1,09 %	-0,75 %	-0,98%	1,00%
Fastighetens belåningsgrad*	2017	2018	2019	2020	2021
Föreningens totala låneskuld, kronor	14 237 966 kr	14 079 566 kr	13 917 224 kr	10 743 056 kr	10 568 888 kr
Fastighetens redovisade värde vid årets slut, kronor	34 999 952 kr	34 686 841 kr	34 753 681 kr	34 630 551 kr	34 507 421 kr
Fastighetens belåningsgrad, procent	41,0 %	40,3 %	40,0 %	31,0%	30,6%
* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens redovisade värde vid årets slut					

Föreningen har sitt säte i Stockholm

BRH
JS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har under året påverkats av att två förtroendevalda avsade sig sina uppdrag vilket orsakade en inbromsning av planering och beslut då en extra stämma behövde utlysas. Detta har också inneburit att hela styrelsen blev utbytt för verksamhetsåret 2021 och att kunskap och kontinuitet gick förlorad. Trots en mycket god uppslutning under höstens städdag har föreningen pågående utmaningar med att hitta medlemmar som är villiga att engagera sig i styrelsearbetet.

Inga större tekniska åtgärder har gjorts under året utan styrelsen har fokuserat på att sätta sig in i underhållsplanen tillsammans med Driftia och ta beslut kring akuta ärenden.

Föreningens ekonomiska förvaltare har uppmärksammat styrelsen på att medlemsavgiften inte hade justerats sedan 2013 och att våra intäkter halkade efter med ökade kostnader bl.a. för el. Styrelsen beslutade om en höjning på 10% med start 1 Jan 2022. Hyran för vår kvarvarande hyresgäst har justerats med 1,75% med start 1 april 2022.

Föreningen har delat av banklån med bunden ränta. Ett lån villkorsförändrades den 30 juni och styrelsen valde att binda räntan på 3 år till 0,75%. Under år 2021 har föreningen amorterat 174 168 kr enligt en fast upplagd amorteringsplan

I enlighet med 2012 års föreningsstämma har styrelsen fortsatt det förebyggande brandskyddsarbetet. Detta för att säkerställa att föreningen uppfyller lagen om skydd mot olyckor som säger att vi ska arbeta systematiskt med brandskydd och göra allt vi kan för att förhindra att det börjar brinna. Styrelsen arbetar kontinuerligt med detta och som en del i arbetet utförs en kontroll av de gemensamma ytorna inför varje styrelsemöte. Årlig kontroll och service av brandvarnare i alla trappuppgångar samt brandsläckare i källargångarna har utförts av leverantör. Som en del av städdagen har medlemmarna märkt upp ytan i källargången kring gemensamhetshyllorna för att tydliggöra att ingenting får förvaras på golvet. I medlemsbrev har medlemmar och hyresgäster informerats om att tändvätska mm inte får förvaras i källaren och likaså om risken med batteriet i elscooter.

Tre informationsblad har delats ut till föreningens medlemmar och hyresgäster under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Pumpen för bergvärme gick sönder i december 2021 och byts ut under första delen av 2022.

Rutinunderhåll av garagen kommer att utföras under våren 2022 enligt förfrågan från garageansvarig.

Frågan om att höja standarden av garagen på olika sätt både genom att bredda gårdsplanen och att installera laddmöjligheter har lyfts av medlemmar under året. Styrelsen har reserverat sig för dessa frågor och föreslagit att de hanteras som motioner på årsstämman eftersom det är oklart i vilken utsträckning sådana åtgärder bör finansieras av föreningen eller garageinnehavarna genom tex. Avgift.

Radonmätning planeras under höst/vinter 2022, den har skjutits upp pga covid-19 då det krävs besök i medlemmarnas lägenheter.

RH
IN
JS

Medlemsinformation

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-18 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-10-04 hos Bolagsverket (ersatte stadgar registrerade 2004-03-29).

Medlemmar och hyresgäster

I slutet av 2021 bestod föreningen av 53 medlemmar fördelade på 35 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 1 hyresgäst.

Under verksamhetsåret 2021 har 4 bostadsrätter överlåtits till nya medlemmar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Förtroendevalda

Styrelsen

Föreningens ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2021 hölls den 29 april 2021 i innegården hos föreningen BRF Skattsedeln 3, Hägerstensåsen.

Vid föreningsstämman antogs en ny styrelse och på det efterföljande konstituerande styrelsemötet utsåg styrelsen själva de inbördes posterna enligt följande:

Medlem	Post
Ingrid Nordh (nyval)	Ledamot/Ordförande
Linda Söderqvist (nyval)	Ledamot/Vice Ordförande
Hedda Hebel (omval)	Ledamot/Kassör
Farbod Faramarzi (omval)	Ledamot/Sekreterare
Oskar Lindhe (omval)	Suppleant
Patrik Åkerblom (omval)	Suppleant

Medlem, Patrik Åkerblom utsågs till garageansvarig.

Under föreningsstämman beslutades att arvoda föreningens styrelse med ett prisbasbelopp (inklusive sociala avgifter) för verksamhetsåret 2021. Detta prisbasbelopp står styrelsen själv att inbördes fördela givet att föreningen på årets föreningsstämma beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RH" and "IN" with a checkmark, and a signature that appears to be "Patrik Åkerblom".

I augusti 2021 meddelade ledamöter Hedda Hebel och Farbod Faramarzi att de önskade avsäga sig sina styrelseuppdrag av personliga skäl. Då suppleanterna inte önskade gå upp i styrelsen hölls en extra stämma den 8 september 2021. Vid stämman antogs en ny styrelse och på det efterföljande konstituerande styrelsemötet utsåg styrelsen själva de inbördes posterna enligt följande:

Medlem	Post
Ingrid Nordh (omval)	Ledamot/Ordförande
Linda Söderqvist (omval)	Ledamot/Vice Ordförande
Björn Lindén (nyval)	Ledamot/Kassör
Charlotte Nilsson (nyval)	Ledamot/Sekreterare
Robert Hellqvist (nyval)	Ledamot/Fastighetsansvarig
Oskar Lindhe (omval)	Suppleant
Patrik Åkerblom (omval)	Suppleant

I februari 2022 meddelade Charlotte Nilsson att hon önskade avsäga sig sitt styrelseuppdrag av personliga skäl. Då styrelsen fortfarande var stadgenlig utlystes ingen ny stämma, däremot informerades valberedningen. Rollen som Sekreterare ansågs överflödig och tilldelades inte formellt någon kvarvarande ledamot utan uppgifterna fördelas löpande. Styrelserollerna var därmed oförändrade.

Medlem	Post
Ingrid Nordh (omval)	Ledamot/Ordförande
Linda Söderqvist (omval)	Ledamot/Vice Ordförande
Björn Lindén (nyval)	Ledamot/Kassör
Robert Hellqvist (nyval)	Ledamot/Fastighetsansvarig
Oskar Lindhe (omval)	Suppleant
Patrik Åkerblom (omval)	Suppleant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 möten, inklusive det konstituerande styrelsemötet som hölls snart efter den extra föreningsstämman. Alla möten har protokollförts och alla beslut har dokumenterats i protokoll. Styrelsen har dessutom haft kontinuerlig mailkontakt angående frågor rörande medlemmar, fastigheten och förvaltningen.

Valberedning

Till valberedning inför den ordinarie föreningsstämman 2020 valdes Maria Svensson. Valberedningen erhåller 1 500 kr per medlem och år för det beredningsarbete som görs inför föreningsens ordinarie stämma.

Revisor

Under det gångna verksamhetsåret har Per Artvin, 242 Revision, verkat som föreningens revisor.

IN
RH
JS

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 523	1 513	1 540	1 552
Resultat efter finansiella poster	8	-208	-115	283
Soliditet (%)	68,2	67,9	59,4	59,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 595 438	4 922 612	1 337 240	-3 586 619	-208 462	24 060 209
Disposition av föregående års resultat:				-208 462	208 462	0
Fond för yttre underhåll			146 499	-146 499		0
Årets resultat					7 752	7 752
Belopp vid årets utgång	21 595 438	4 922 612	1 483 739	-3 941 580	7 752	24 067 961

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 941 580
årets vinst	7 752
	-3 933 828

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll enl stadgar
i ny räkning överföres

146 499
-4 080 327
-3 933 828

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

82
IN
RH

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 522 805	1 512 534
Summa rörelseintäkter		1 522 805	1 512 534
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 223 015	-1 395 655
Personalkostnader	4	-62 161	-62 687
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 130	-123 130
Summa rörelsekostnader		-1 408 306	-1 581 472
Rörelseresultat		114 499	-68 938
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 747	-139 524
Summa finansiella poster		-106 747	-139 524
Resultat efter finansiella poster		7 752	-208 462
Resultat före skatt		7 752	-208 462
Årets resultat		7 752	-208 462

IN
24

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

34 507 421

34 630 551

Summa materiella anläggningstillgångar

34 507 421

34 630 551

Summa anläggningstillgångar

34 507 421

34 630 551

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

277 210

270 000

Övriga fordringar

56 343

57 579

Summa kortfristiga fordringar

333 553

327 579

Kassa och bank

Kassa och bank

465 348

462 269

Summa kassa och bank

465 348

462 269

Summa omsättningstillgångar

798 901

789 848

SUMMA TILLGÅNGAR

35 306 322

35 420 399

BW 12
RH

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 518 050

26 518 050

Fond för yttre underhåll

1 483 739

1 337 240

Summa bundet eget kapital

28 001 789

27 855 290

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 941 580

-3 586 619

Årets resultat

7 752

-208 462

Summa fritt eget kapital

-3 933 828

-3 795 081

Summa eget kapital

24 067 961

24 060 209

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

4 752 500

5 820 000

Summa långfristiga skulder

4 752 500

5 820 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

5 816 388

4 923 056

Leverantörsskulder

67 086

47 416

Skatteskulder

112 628

109 676

Övriga skulder

1 402

2 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

488 357

458 042

Summa kortfristiga skulder

6 485 861

5 540 190

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 306 322

35 420 399

IN
RW
RH
KS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 288 561	1 283 022
Hyror bostäder	72 330	72 330
Hyror lokaler	83 125	81 495
Hyror garage och parkeringsplatser	75 600	75 600
Övrigt intäkter	3 130	0
Öres- och kronutjämning	58	86
	1 522 804	1 512 533

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
El	-279 368	-183 488
Värme	-101 701	-68 369
Vatten och avlopp	-67 229	-63 037
Städning och renhållning	-99 120	-94 565
Reparation och underhåll av fastighet	-371 840	-584 622
Fastighetsskötsel och förvaltning	-85 526	-90 095
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-56 854	-55 774
Snöröjning	-5 377	0
Kabel TV och bredband	-10 022	-10 014
Fastighetsförsäkringspremier	-36 663	-35 362
Ersättningar till revisor	-17 500	-16 500
Redovisningstjänster	-75 436	-73 952
Konsultarvode	0	-40 000
Övriga kostnader	-16 380	-79 878
	-1 223 016	-1 395 656

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar	-47 300	-47 700
Social kostnader	-14 861	-14 987

W
BN
RH

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 668 985	35 668 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 668 985	35 668 985
Ingående avskrivningar	-1 038 434	-915 304
Årets avskrivningar	-123 130	-123 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 161 564	-1 038 434
Utgående redovisat värde	34 507 421	34 630 551
Taxeringsvärden byggnader	27 433 000	27 433 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	48 833 000	48 833 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån 1, villkorsändras 2023-06-30 , ränta 0,910%	-1 500 000	-1 500 000
Lån 2, villkorsändras 2024-06-30 , ränta 0,750%	-3 252 500	-3 365 900
Lån 3, villkorsändras 2022-10-30 , ränta 0,890%*	-4 275 000	-4 320 000
Lån 4, villkorsändras 2022-03-22 , ränta 1,200%*	-1 541 388	-1 557 156
	-10 568 888	-10 743 056
Kortfristiga skulder		
Lån 3, villkorsändras 2022-10-30 , ränta 0,890%	-4 275 000	
Lån 4, villkorsändras 2022-03-22 , ränta 1,200%	-1 541 388	-1 557 156
Lån 2, villkorsändras 2021-06-30 , ränta 1,400%		-3 365 900

*Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 670 000	19 670 000
	19 670 000	19 670 000

Not 8 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

IN
RH
RH

Underskrifter

Stockholm 2022- 08-09

Ingrid Nordh
Ordförande

Björn Lindén
Styrelseledamot

Robert Hellqvist
Styrelseledamot

Linda Söderqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

18/3 2022

Per Årtvin
Auktoriserad revisor
242 Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skattsedeln 3

Org.nr. 769610-7304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skattsedeln 3 för år 2021.

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 31 december 2021 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.

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 på fel.

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

Våra 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 våra 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 våra 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. Våra 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 Skattsedeln 3 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 mars 2022

Per Artvin
Auktoriserad revisor