

Årsredovisning
för
Brf Skattsedeln 3

769610-7304

Räkenskapsåret

2020

H/H SH
CP FF

Styrelsen för Brf Skattsedeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 omkringliggande gator. På tomtytan finns bl.a. växtlighet i form av träd och buskar.

Byggnaden värms upp genom bergvärme och fjärrvärme.



SH HJT
CPFF

Lägenheter och lokaler ³⁵

Föreningen upplåter ^{en} 34 lägenheter med bostadsrätt samt ^{två} hyreslägenheter.

	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
Iordningsställande 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

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.

SH
H.H
PP
CP

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av ViRedo AB.

Ekonomisk översikt

Nedan följer en sammanställning av ett antal ekonomiska nyckeltal för år 2020 jämfört med motsvarande nyckeltal för åren 2016-2019.

Belåningsgrad	2016	2017	2018	2019	2020
Föreningens totala låneskuld, kronor	14 395 366 kr	14 237 966 kr	14 079 566 kr	13 917 224 kr	10 743 056 kr
Totalyta lägenhetsyta med bostadsrätt, kvadratmeter	1931	1931	1931	1931	1931
Belåningsgrad, skuld per kvadratmeter lägenhetsyta	7 455 kr	7 373 kr	7 291 kr	7 207 kr	5 563 kr
Amortering	2016	2017	2018	2019	2020
Amortering, kronor	113 400,00 kr	158 400,00 kr	158 400 kr	162 342 kr	3 174 168 kr
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning	2016	2017	2018	2019	2020
Räntekostnader för föreningens totala låneskuld, kronor	290 155 kr	198 731 kr	182 008 kr	177 051 kr	138 948 kr
Nettoomsättning (intäkter), kronor	1 542 390 kr	1 535 181 kr	1 552 031 kr	1 540 487 kr	1 512 534 kr
Räntekostnader i förhållande till nettoomsättning, procent	18,8 %	12,9 %	11,7 0%	11,49 %	9,19%
Underhålls- och amorteringsutrymmet *	2016	2017	2018	2019	2020
Reparation och underhåll, kronor	195 204 kr	512 363 kr	153 165 kr	480 717 kr	584 622 kr
Avskrivningar, kronor	123 141 kr	123 141 kr	123 141 kr	123 130 kr	123 130 kr
Årets resultat, kronor	264 649 kr	-34 907 kr	282 801 kr	-114 676 kr	-208 462 kr
Nettoomsättning (intäkter), kronor	1 542 390 kr	1 535 181 kr	1 552 031 kr	1 540 487 kr	1 512 534 kr
Underhålls- och amorteringsutrymmet, procent	37,80%	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 driftskostnader och räntor är betalda.					
Avgiftsnivå	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift, kronor	1 254 217 kr	1 254 139 kr	1 254 139 kr	1 254 139 kr	1 283 022 kr
Totalyta lägenhetsyta med bostadsrätt, kvadratmeter	1931	1931	1931	1931	1931
Avgiftsnivå, kronor per kvadratmeter och år	650 kr	649 kr	649 kr	649 kr	664 kr
Ökning av nettoomsättning	2016	2017	2018	2019	2020
Ökning av nettoomsättning, procent	-0,39%	-0,47 %	1,09 %	-0,75 %	0,98%
Fastighetens belåningsgrad*	2016	2017	2018	2019	2020
Föreningens totala låneskuld, kronor	14 395 366 kr	14 237 966 kr	14 079 566 kr	13 917 224 kr	10 743 056 kr
Fastighetens redovisade värde vid årets slut, kronor	35 123 093 kr	34 999 952 kr	34 886 841 kr	34 753 681 kr	34 630 551 kr
Fastighetens belåningsgrad, procent	41,0%	41,0 %	40,3 %	40,0 %	31,0%
* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens redovisade värde vid årets slut					

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut, de så kallade K3 och K2 regelverken. Det kan påverka årsredovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll.

SH 4.H
40 FF

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har under året påverkats av den rådande pandemi som har hindrat dels planerade aktiviteter som radonmätning samt minskat antal styrelsemöten på grund av sjukdom samt försiktighetsåtgärder. Det har även resulterat att både höst -och vårstädningen har utslutits.

En hyreslägenhet på Lotterivägen 45 har genom mäklare hos länsförsäkringar sålts under första kvartalet av 2020. Intäkterna från försäljningen kom senare att användas för att amortera bort delar av föreningens banklån.

Föreningen har delar av banklån med rörlig ränta och har därmed möjlighet att göra extra amorteringar. Under år 2020 har föreningen amorterat 158.400 kr enligt en fast upplagd amorteringsplan samt använt försäljning av en hyresrätt för att amortera bort 3 000 000 kr av ett banklån. Styrelsen har även detta år förhandlat om ränta på banklån till mer förmånligt för föreningen

Under våren skedde trapphusmålning och i samband med detta kom även samtliga lamparmatur i porthusen att bytas ut. Under 2020 så påbörjades ett samarbete med trädgårdsmästaren Blue Harvest som visat sig vara ett framgångsrikt samarbete och kommer fortsätta utvecklas under 2021.

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.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under 2020 så har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap påpekat ett antal brister i skyddsrummen i föreningen och har pålagt föreningen att korrigera dessa fel. Föreningen har nu under 2021 tagit in företaget BLP som är experter på skyddsrum och är ett av licensierade och godkända företag enligt en lista hos MSB. Arbetet kommer förändra utseende för skyddsrummen och framförallt förummen som kommer användas för förvara fläkt mm.

Föreningen har även banklån med bindningstid som går ut under 2021 som behöver förhandlas om och styrelsen bedömer att förhandlingsläget är gynnsamt gentemot banken att få en mer fördelaktig räntenivå.

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).

SH H.A
CP FP

Medlemmar och hyresgäster

I slutet av 2020 bestod föreningen av 53 medlemmar fördelade på 35 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 1 hyresgäst.

Under verksamhetsåret 2020 har 5 bostadsrätter överlåtits till nya medlemmar.

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

Förtroendevalda

Styrelsen

Föreningens ordinarie föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2019 hölls den 28 maj 2020 i inngården 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
Sirak Hailu (omval)	Ledamot/Ordförande
Hedda Hebel (nyval)	Ledamot/Vice Ordförande
Cecilia Pinatis (omval)	Ledamot/Kassör
Farhod Faramarzi (nyval)	Ledamot/Sekreterare
Oskar Lindhe (Nyval)	Suppleant
Patrik Åkerblom (nyval)	Suppleant

Medlem, Patrik Åkerblom utsågs till garageansvarig.

Under föreningsstämman beslutades att arvodera föreningens styrelse med ett prisbasbelopp (inklusive sociala avgifter) för verksamhetsåret 2019. Detta prisbasbelopp står styrelsen själv att inbördes fördela givet att föreningen på årets föreningsstämma beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 7 möten, inklusive det konstituerande styrelsemötet som hölls snart efter ordinarie föreningsstämma. 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 300 kr per medlem och år för det beredningsarbete som görs inför föreningens ordinarie stämma.

Revisor

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

SH H.H
GP FF

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 513	1 540	1 552
Resultat efter finansiella poster	-208	-115	283
Soliditet (%)	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	19 135 683	4 357 367	1 237 240	-3 371 943	-114 676	21 243 671
Disposition av föregående års resultat:				-114 676	114 676	0
Ökning av insatskapital	2 459 755	565 245				3 025 000
Fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		0
Årets resultat					-208 462	-208 462
Belopp vid årets utgång	21 595 438	4 922 612	1 337 240	-3 586 619	-208 462	24 060 209

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 586 619
årets förlust	-208 462
	-3 795 081

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl stadgar	146 499
i ny räkning överföres	-3 941 580
	-3 795 081

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

SH A.H.
CP FF

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 512 534	1 540 488
Summa rörelseintäkter		1 512 534	1 540 488
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 395 655	-1 282 955
Personalkostnader	4	-62 687	-60 673
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 130	-133 160
Summa rörelsekostnader		-1 581 472	-1 476 788
Rörelseresultat		-68 938	63 700
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 524	-178 376
Summa finansiella poster		-139 524	-178 376
Resultat efter finansiella poster		-208 462	-114 676
Resultat före skatt		-208 462	-114 676
Årets resultat		-208 462	-114 676

SH H.A
CP FF

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 630 551	34 753 681
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 630 551	34 753 681
Summa anläggningstillgångar		34 630 551	34 753 681
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		270 000	242 073
Övriga fordringar		57 579	3 425
Summa kortfristiga fordringar		327 579	245 498
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		462 269	788 251
Summa kassa och bank		462 269	788 251
Summa omsättningstillgångar		789 848	1 033 749
SUMMA TILLGÅNGAR		35 420 399	35 787 430

SH H.K.F.F.
CP

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 518 050	23 493 050
Förlagsinsatser		1 337 240	1 237 240
Summa bundet eget kapital		27 855 290	24 730 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 586 619	-3 371 943
Årets resultat		-208 462	-114 676
Summa fritt eget kapital		-3 795 081	-3 486 619
Summa eget kapital		24 060 209	21 243 671
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 820 000	13 917 224
Summa långfristiga skulder		5 820 000	13 917 224
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 923 056	0
Leverantörsskulder		47 416	70 356
Skatteskulder		109 676	106 074
Övriga skulder		2 000	2 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 042	447 285
Summa kortfristiga skulder		5 540 190	626 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 420 399	35 787 430

SH H A
CP FP

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 283 022	1 254 139
Hyror bostäder	72 330	130 770
Hyror lokaler	81 495	79 898
Hyror garage och parkeringsplatser	75 600	75 600
Öres- och kronutjämning	86	80
	1 512 533	1 540 487

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-183 488	-215 671
Värme	-68 369	-112 703
Vatten och avlopp	-63 037	-50 404
Städning och renhållning	-94 565	-84 134
Reparation och underhåll av fastighet	-584 622	-480 717
Fastighetsskötsel och förvaltning	-90 095	-84 335
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-55 774	-53 902
Snöröjning	0	-18 396
Kabel TV och bredband	-10 014	-9 989
Fastighetsförsäkringspremier	-35 362	-34 536
Ersättningar till revisor	-16 500	-16 125
Redovisningstjänster	-73 952	-72 452
Konsultarvode	-40 000	0
Övriga kostnader	-79 878	-49 591
	-1 395 656	-1 282 955

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar	-47 700	-46 500
Social kostnader	-14 987	-14 173

SA
HJFF
CP

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 668 985	35 668 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 668 985	35 668 985
Ingående avskrivningar	-915 304	-792 174
Årets avskrivningar	-123 130	-123 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 038 434	-915 304
Utgående redovisat värde	34 630 551	34 753 681
Taxeringsvärden byggnader	27 433 000	27 433 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	48 833 000	48 833 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 579	168 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 579	168 579
Ingående avskrivningar	-168 579	-158 549
Årets avskrivningar	0	-10 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 579	-168 579
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån 1, villkorsändras 2023-06-30 , ränta 0,910%	-1 500 000	-4 500 000
Lån 2, villkorsändras 2021-06-30 , ränta 1,400%*	-3 365 900	-3 479 300
Lån 3, villkorsändras 2022-10-30 , ränta 0,890%	-4 320 000	-4 365 000
Lån 4, villkorsändras 2021-03-22 , ränta 1,200 %*	-1 557 156	-1 572 924
	-10 743 056	-13 917 224
Kortfristiga skulder		
Lån 2, villkorsändras 2021-06-30 , ränta 1,400%	-3 365 900	
Lån 4, villkorsändras 2021-03-22 , ränta 1,200 %	-1 557 156	

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

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 670 000	19 670 000
	19 670 000	19 670 000

Not 9 Eventualförpliktelser

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

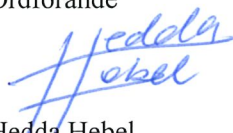
SH AH
UP

Underskrifter

Stockholm 2021- 04 - 15




Sirak Hailu
Ordförande



Hedda Hebel
Styrelseledamot



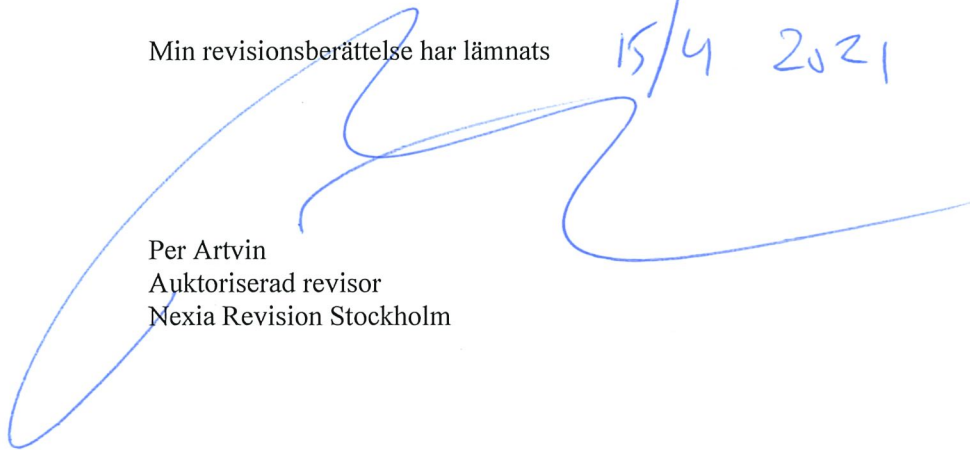
Cecilia Pinaitis
Styrelseledamot



Farbod Faramarzi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

15/4 2021



Per Artvin
Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm

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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsred 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

15/4 2021

Per Artvin
Auktoriserad revisor