

Årsredovisning 2021

BRF SPETTET 3

769625-7802



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPETTET 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spettet 3 som förvärvades 2016-04-21. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 29 A-B. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 1 120 kvm och 1 lokal om 65 kvm. I föreningen finns även 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st. 1 rum och kök

4 st. 2 rum och kök

8 st. 3 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokal.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Mattias Forsberg	Ordförande
Marielle Strömberg	Ledamot
Samson Tesfaldet	Ledamot
Frida Johansson	Ledamot
Filippa Nijadiyan	Ledamot

Elisabeth Hallberg Suppleant
Daniel Sadeghei Fazel Suppleant

Under verksamhetsåret har Frida Johnsson och Filippa Nijadivan avgått från styrelsen.

Valberedning

Till valberedning valdes Axel Bruér.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Carina Toresson, Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2020/2021	Bottenavlopp etapp 2
2020	Radonmätning
2020	Fasad - samt invändiga skador åtgärdat efter fönsterbyte
2019	Radonmätning
2019	Renovering av entréerna
2019	Fönsterbyte
2018	Byte till säkerhetsdörrar på lägenheterna
2018	El service/resterande stambyte
2018	OVK
2018	Bottenavlopp etapp 1
2018	Byte av värmeventiler
2017	Byte av dagvattenledningar
2017	Stambyte

Planerade underhåll

År	Åtgärd	Kkr
2026	Fasadrenovering	1 000

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

AB Energibevakning Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Simpleko AB Ekonomisk förvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Vi hade vår första städdag under hösten med högt deltagande och mycket arbete gjort.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet för år 2021 är sämre än resultatet för år 2020. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader under verksamhetsåret.

Under sommaren inkom även en tre år försenad faktura från Vattenfall gällande inkoppling av ny serviceledning på 106 250 kr som oplanerat belastade årets ekonomi.

Föreningens största kostnadspost är uppvärmningen och den har under år 2021 ökat jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

Sommaren 2021 Byte av bottenavlopp etapp 2

Förändringar i avtal

Styrelsen valde att förnya avtalet med lokalhyresgästen Metodror AB

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1 januari 2022. Höjningen gjordes för att täcka föreningens ökade kostnader för sophantering samt den kostnad som tillkommer när en städfirma övertar trapphusstädningen vid årsskiftet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2021 = 4 760 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	942 998	939 329	935 616	915 360
Resultat efter fin. poster	-759 329	11 157	-386 321	-146 416
Soliditet, %	66	67	66	67
Yttre fond	100 200	75 684	51 168	34 112
Taxeringsvärde	24 516 000	24 516 000	24 516 000	17 056 000
Bostadsyta, kvm	1 120	1 120	1 120	1 120
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	688	688	688	688
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 159	10 270	10 381	10 493
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	1,30	1,31	1,35
Belåningsgrad, %	34,66	34,82	34,46	35,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	27 924 875	-	-	27 924 875
Upplåtelseavgifter	1 552 500	-	-	1 552 500
Fond, yttre underhåll	75 684	-	24 516	100 200
Balanserat resultat	-5 858 081	11 157	-24 516	-5 871 440
Årets resultat	11 157	-11 157	-759 329	-759 329
Eget kapital	23 706 135	0	-759 329	22 946 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 871 440
Årets resultat	-759 329
Totalt	<u>-6 630 768</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	24 516
Balanseras i ny räkning	-6 655 284
	<u>-6 630 768</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		942 997	939 329
Summa rörelseintäkter		942 997	939 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 222 775	-456 897
Övriga externa kostnader	7	-98 712	-97 165
Personalkostnader	8	-19 975	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 683	-222 677
Summa rörelsekostnader		-1 568 145	-776 738
RÖRELSERESULTAT		-625 148	162 591
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-134 181	-151 434
Summa finansiella poster		-134 181	-151 434
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-759 329	11 157
ÅRETS RESULTAT		-759 329	11 157

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	32 830 917	33 035 673
Inventarier och installationer	11	92 718	114 645
Summa materiella anläggningstillgångar		32 923 635	33 150 318
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 923 635	33 150 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 791
Övriga fordringar	12	7 283	35 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 938	16 937
Summa kortfristiga fordringar		29 221	60 687
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 672 622	2 269 348
Summa kassa och bank		1 672 622	2 269 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 701 843	2 330 035
SUMMA TILLGÅNGAR		34 625 478	35 480 353

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 477 375	29 477 375
Fond för yttre underhåll		100 200	75 684
Summa bundet eget kapital		29 577 575	29 553 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 871 440	-5 858 081
Årets resultat		-759 329	11 157
Summa fritt eget kapital		-6 630 768	-5 846 924
SUMMA EGET KAPITAL		22 946 807	23 706 135
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 232 750	11 378 250
Summa långfristiga skulder		7 232 750	11 378 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 145 500	124 500
Leverantörsskulder		37 780	22 241
Skatteskulder		72 006	70 366
Övriga kortfristiga skulder		7 068	11 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	183 567	167 306
Summa kortfristiga skulder		4 445 921	395 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 625 478	35 480 353

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 269 348	2 694 584
Resultat efter finansiella poster	-759 329	11 157
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	226 683	222 677
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-532 646	233 834
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 466	57 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 954	-543 859
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-472 227	-252 444
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-48 292
Kassaflöde från investeringar	0	-48 292
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-124 500	-124 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 500	-124 500
Årets kassaflöde	-596 727	-425 236
Likvida medel vid årets slut	1 672 622	2 269 348

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spettet 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Installationer	4-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	72 972	71 648
Hysesintäkter, lokaler	86 354	94 561
Hysesintäkter, p-platser	36 190	36 282
Årsavgifter, bostäder	730 200	730 200
Övriga intäkter	17 281	6 638
Summa	942 997	939 329

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Energideklaration	9 880	0
Fastighetsskötsel	40 377	39 649
Snöskottning	26 950	15 428
Städning	1 538	0
Trädgårdsarbete	339	0
Summa	79 084	55 077

Not 4, Reparationer	2021	2020
Reparationer	15 594	13 924
Underhåll	788 758	94 907
Summa	804 352	108 831

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	29 971	24 780
Sophämtning	26 608	15 173
Uppvärmning	203 026	176 449
Vatten	21 514	20 027
Summa	281 119	236 430

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	19 091	18 733
Fastighetsskatt	36 340	35 740
Kabel-TV	2 789	2 085
Summa	58 220	56 559

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 271	2 280
Ekonomisk förvaltning	42 324	40 660
Förbrukningsmaterial	306	12 243
Konsultkostnader	20 981	8 799
Revisionsarvoden	15 577	14 835
Övriga förvaltningskostnader	17 253	18 348
Summa	98 712	97 165

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	4 775	0
Styrelsearvoden	15 200	0
Summa	19 975	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	134 140	150 887
Övriga räntekostnader	41	547
Summa	134 181	151 434

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 886 936	33 886 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>33 886 936</u>	<u>33 886 936</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-851 263	-646 504
Årets avskrivning	-204 756	-204 759
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 056 019</u>	<u>-851 263</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>32 830 917</u></u>	<u><u>33 035 673</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 966 346	15 966 346
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 251 000	11 251 000
Taxeringsvärde mark	13 265 000	13 265 000
Summa	24 516 000	24 516 000
Not 11, Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	171 950	123 658
Inköp	0	48 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>171 950</u>	<u>171 950</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-57 305	-39 387
Avskrivningar	-21 927	-17 918
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-79 232</u>	<u>-57 305</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>92 718</u></u>	<u><u>114 645</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 283	35 959
Summa	7 283	35 959

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	5 791	5 659
Förvaltning	10 803	10 581
Kabel-TV	824	697
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 520	0
Summa	21 938	16 937

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2026-04-24	1,06 %	3 336 250	3 460 750
Swedbank	2022-04-25	1,10 %	4 021 000	4 021 000
Swedbank	2023-04-25	1,14 %	4 021 000	4 021 000
Summa			11 378 250	11 502 750

Varav kortfristig del 4 145 500 124 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	4 084	2 170
Förutbetalda avgifter/hyror	98 147	97 195
Löner	10 621	0
Sociala avgifter	3 552	0
Uppvärmning	29 666	23 047
Utgiftsräntor	22 497	26 578
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 316
Summa	183 567	167 306

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
Summa	14 000 000	14 000 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Avgiftshöjning med 5% fr.o.m. 1 januari 2022.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Marielle Strömberg

Mattias Forsberg
Ordförande

Samson Tesfaldet

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Carina Toresson
Revisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 62342bde76ca240f206e439d

Finalized at: 2022-03-21 13:40

Title: Brf Spettet 3 årsredovisning 2021.pdf

Digest: aca51937fcef2516744416b793cc7c2630395784ff8edfe30724c3025c797f5d

Initiated by: mattiasnf@gmail.com (*mattiasnf@gmail.com*) via BRF Spettet 3 769625-7802

Signees:

- Carina Eva Marie Toresson (*carina@toressonrevision.se*) signed at 2022-03-21 13:40 with Swedish BankID (19831125-XXXX)
- MARIELLE STRÖMBERG (*marielle.stromberg@hotmail.com*) signed at 2022-03-21 13:23 with Swedish BankID (19890909-XXXX)
- SAMSON SEYOUM TESFALDET (*samson.tesfaldet@yahoo.com*) signed at 2022-03-18 13:09 with Swedish BankID (19730803-XXXX)
- MATTIAS NEVALAINEN FORSBERG (*mattiasnf@gmail.com*) signed at 2022-03-18 12:48 with Swedish BankID (19880128-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Spettet 3, org.nr 769625-7802.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Spettet 3 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Spettet 3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 21/3 2022



Carina Toresson