



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 med säte i Stockholm org.nr. 769631-2334 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Kundregistret 3	Stockholms stad	10 år	2025-04-01	1953

Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3421
11	lägenheter (hyresrätt)	725
11	lokaler	375
Totalt 81 objekt		4521

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 29 st 2 rok, 6 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Cortes Eliasson	Ordförande	2019-10-10	
Ulrika Arlekrans	Ledamot	2019-10-10	
Carina Granqvist	Ledamot	2021-06-08	
Ronny Östh	Ledamot	2019-10-10	
Joakim Nordstedt	Ledamot	2021-06-08	
Carl Hempel	Ledamot	2021-06-08	2022-05-30
Carl Hempel	Suppleant	2022-05-30	
Emma Lind	Ledamot	2022-05-30	
Lina Dähne	Suppleant	2021-06-08	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Cortes Eliasson, Ulrika Arlekrans och Carina Granqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carina Granqvist, Ronny Östh, Magnus Cortes Eliasson, Joakim Nordstedt, Carl Hempel, Emma Lind.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Carina Toresson, Toresson Revision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Elin Främberg (sammankallande) och Elin Främberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 14 medlemmar, varav 13 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2022 varit oförändrad och en avgiftshöjning har skett med 6% för bostadsrätter under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Målning av samtliga portar samt entrétak.

Installation av egen fjärrvärmecentral.

Dräneringsarbete runt Multrågatan 108-110 för reparation i fasaden och husgrunden.

Upphandlat installation av behållare för matavfallssortering.

Anlagt en grillplats för föreningens medlemmar.

Fasadrenovering i portalen mellan Multrågatan 114-116.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Installation av tvättstuga. Installation av taksäkerhet. Renoverat trappan vid Multrågatan 108-110. Sanerat källargång under Multrågatan 116-118.

Årtal	Ändamål
2018	Installation och driftsättning av tvättstugan
2019	Renovering av pelare mellan husen
2020	Installerat taksäkerhet
2020	Åtgärdat del av tak efter läckage. Multrågatan 118
2020	Underhåll och reparation av VVS-ledningar i källare. Multrågatan 114-116

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Renovering av tak samt ny bygglovsansökan för fönsterbyte, alternativt renovering.

Årtal	Ändamål
2023	Färdigställande av matavfallssortering
2023-2024	Renovering av tak
2023	Upprätta en ny bygglovsansökan för fönsterbyte, alternativt renovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	130	172	145	21	0
Skuldsättning, kr/kvm	15 909	16 175	15 649	15 929	0
Räntekänslighet, %	25	28	28	30	0
Energikostnad, kr/kvm	204	189	194	223	0
Driftskostnad, kr/kvm	596	525	505	549	0
Årsavgifter, kr/kvm	827	767	765	732	0
Totala intäkter, kr/kvm	881	846	834	805	0
Nettoomsättning, tkr	3 959	3 816	3 790	3 663	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 245	-2 408	-1 259	-1 534	0
Soliditet, %	54	55	55	55	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	99 703 086	0	891 022	100 594 108
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	742 638	0	123 978	866 616
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	551 799	0	-151 562	400 237
S:a bundet eget kapital, kr	100 997 523	0	863 438	101 860 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 433 786	-2 408 064	151 562	-11 690 288
Årets resultat, kr	-2 408 064	2 408 064	-2 244 977	-2 244 977
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 841 850	0	-2 093 415	-13 935 265
S:a eget kapital, kr	89 155 673	0	-1 229 977	87 925 696

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 115 211 kr samt ianspråktagande skett med 266 773 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 841 850
Årets resultat, kr	-2 244 977
Reservation till underhållsfond, kr	-115 211
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	266 773
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 935 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 935 265

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 959 020	3 815 948
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 498 760	-2 133 562
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 568	-114 217
Planerat underhåll		-266 773	-618 019
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-129 580	-127 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 566 495	-2 566 495
Summa rörelsekostnader		-5 528 176	-5 559 376
Rörelseresultat		-1 569 156	-1 743 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 544	6 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-698 365	-671 428
Summa finansiella poster		-675 821	-664 636
Årets resultat		-2 244 977	-2 408 064

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	150 503 116	153 069 610
Pågående nyanläggningar	Not 8	827 904	242 904
		<u>151 331 020</u>	<u>153 312 514</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>151 331 020</u>	<u>153 312 514</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 196	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 880 618	9 872 928
Övriga fordringar	Not 9	2 921	28 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	149 712	155 105
		<u>6 034 447</u>	<u>10 056 959</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>10 034 447</u>	<u>10 056 959</u>
Summa tillgångar		<u>161 365 467</u>	<u>163 369 473</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	100 594 108	99 703 086
Upplåtelseavgifter	866 616	742 638
Yttre underhållsfond	400 237	551 799
	<u>101 860 961</u>	<u>100 997 523</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 690 288	-9 433 786
Årets resultat	-2 244 977	-2 408 064
	<u>-13 935 265</u>	<u>-11 841 850</u>
Summa eget kapital	<u>87 925 696</u>	<u>89 155 673</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>49 725 000</u>	<u>49 925 000</u>
	49 725 000	49 925 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>22 200 000</u>	<u>23 200 000</u>
Leverantörsskulder	492 095	121 989
Skatteskulder	248 460	259 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>774 216</u>	<u>706 891</u>
	23 714 771	24 288 800
Summa skulder	<u>73 439 771</u>	<u>74 213 800</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>161 365 467</u>	<u>163 369 473</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 244 977	-2 408 064
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 566 495	2 566 495
Kassaflöde från löpande verksamhet	321 518	158 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 202	129 525
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	425 971	1 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	777 690	289 428
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-585 000	-161 654
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-585 000	-161 654
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	1 900 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 015 000	3 935 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-185 000	5 835 000
Årets kassaflöde	7 690	5 962 774
Likvida medel vid årets början	9 872 928	3 910 154
Likvida medel vid årets slut	9 880 618	9 872 928

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 830 175	2 609 289
Hyrer	1 122 966	1 203 236
Övriga intäkter	53 212	28 140
Bruttoomsättning	4 006 353	3 840 665
Avgifts- och hyresbortfall	-47 200	-24 684
Hyresförluster	-133	-33
	3 959 020	3 815 948
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	627 421	509 986
Reparationer	150 065	66 182
El	187 658	78 642
Uppvärmning	670 076	646 151
Vatten	124 415	131 205
Sophämtning	74 645	70 733
Fastighetsförsäkring	61 517	59 413
Kabel-TV och bredband	22 584	14 806
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	121 545	133 810
Förvaltningsarvoden	191 147	163 114
Tomträttsavgäld	238 400	238 400
Övriga driftkostnader	29 289	21 120
	2 498 760	2 133 562
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	6 551
Administrationskostnader	43 453	78 071
Extern revision	18 375	18 375
Konsultkostnader	0	4 500
Medlemsavgifter	4 740	6 720
	66 568	114 217
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	98 600	96 700
Sociala avgifter	30 980	30 383
	129 580	127 083
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 580	2 714
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 747	4 015
Övriga ränteintäkter	217	63
	22 544	6 792
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	697 415	670 825
Övriga räntekostnader	950	603
	698 365	671 428

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	163 112 075	163 112 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 112 075	163 112 075
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 042 465	-7 475 970
Årets avskrivningar	-2 566 495	-2 566 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 608 959	-10 042 465
Utgående bokfört värde	150 503 116	153 069 610
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	318 000	2 608 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	514 000	560 000
Summa taxeringsvärde	82 832 000	62 968 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	242 904	81 250
Årets investeringar	585 000	161 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	827 904	242 904
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 921	28 926
	2 921	28 926
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	137 790	155 105
Upplupna intäkter	11 922	0
	149 712	155 105
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	4 000 000	0

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32691684	2,84%	2023-05-30	22 000 000	0
SEB	40066772	1,08%	2026-05-28	23 725 000	0
SEB	45732606	0,66%	2024-06-28	26 200 000	200 000
				71 925 000	200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					70 925 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 725 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				77 000 000	77 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld				22 200 000	23 200 000
				22 200 000	23 200 000
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				26 787	3 389
Förutbetalda hyror och avgifter				354 611	351 734
Övriga upplupna kostnader				392 818	351 768
				774 216	706 891
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Carina Granqvist

.....
Emma Lind

.....
Joakim Nordstedt

.....
Magnus Cortes Eliasson

.....
Ronny Östh

.....
Ulrika Arlekrans

.....

.....

.....

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Carina Toresson
Toresson Revision AB

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kundregistret 3, org.nr 769631-2334.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kundregistret 3 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 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 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 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 Kundregistret 3 för räkenskapsåret 2022 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:

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 / 2023

Carina Toresson

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS CORTES ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 07:35:27



ULRIKA ARLEKRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 20:44:33



JOAKIM NORDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 12:42:52



RONNY ÖSTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:49:00



CARINA GRANQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 15:57:06



EMMA LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:35:45



CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:28:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kundregistret 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:29:00



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.