

Årsredovisning

Brf Perspektivet 3

769617-4700

Styrelsen för Brf Perspektivet 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Per 2008-12-18 förvärvade föreningen byggnaden Perspektivet 4 genom tredimensionell ombildning via ett förvärv av aktiebolaget Perspektivet Bostad AB.

Av föreningens 34 lägenheter är 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och resterande med hyresrätt. Föreningen har 4 lokaler som hyrs ut. Föreningens medlemmar uppgår till 37 stycken. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

Fastighetsunderhåll

Löpande underhåll har skett i normal omfattning under året. Debitringar av lägenhetsinnehavare avseende installation av säkerhetsdörrar har skett.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit:

Henrik Lindqvist	ledamot
Sara Lundgren	ledamot
Aron Rastman	ledamot
Linn Brand	ledamot
Maria Rokhas Khikhon	ledamot
Gerold Prastdorfer	suppleant
ADrida Brandt	suppleant
Jessica Roose	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit auktoriserad revisor Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning planeras för år 2023.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska administrationen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 764	2 568	2 573	2 523
Resultat efter finansiella poster	343	478	738	494
Soliditet %	66	65	65	64

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 732 000	2 705 520	369 800	2 523 464	477 615
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				477 615	-477 615
Förändring av yttre fond			344 000	-344 000	
Årets resultat					343 286
Belopp vid årets utgång	25 732 000	2 705 520	713 800	2 657 079	343 286

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 657 079
Årets resultat	343 286
Summa	3 000 365

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	670 000
Balanseras i ny räkning	2 330 365
Summa	3 000 365

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Avgifter		1 521 133	1 523 171
Hysesavgifter		1 242 487	1 045 166
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 763 620	2 568 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 733 257	-1 573 811
Styrelsearvoden	3	-45 734	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-382 886	-358 391
Summa rörelsekostnader		-2 161 877	-1 932 202
Rörelseresultat		601 743	636 135
Finansiella poster			
Räntekostnader		-258 457	-158 520
Summa finansiella poster		-258 457	-158 520
Resultat efter finansiella poster		343 286	477 615
Resultat före skatt		343 286	477 615
Årets resultat		343 286	477 615

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 644 000	45 013 886
Inventarier	6	95 000	108 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>44 739 000</i>	<i>45 121 886</i>
Summa anläggningstillgångar		44 739 000	45 121 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		229	6 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 650	57 284
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>56 879</i>	<i>63 539</i>
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		4 002 643	3 522 078
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 002 643</i>	<i>3 522 078</i>
Summa omsättningstillgångar		4 059 522	3 585 617
SUMMA TILLGÅNGAR		48 798 522	48 707 503

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	25 732 000	25 732 000
Upplåtelseavgifter	2 705 520	2 705 520
Yttre fond	713 800	369 800
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>29 151 320</i>	<i>28 807 320</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 657 079	2 523 465
Årets resultat	343 286	477 615
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 000 365</i>	<i>3 001 080</i>
Summa eget kapital	32 151 685	31 808 400
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8 15 890 000	16 250 000
Förskott på avgifter/hyror	244 486	226 480
Leverantörsskulder	276 382	218 301
Aktuella skatteskulder	174 362	163 392
Övriga skulder	15 665	7 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 942	33 291
Summa kortfristiga skulder	16 646 837	16 899 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 798 522	48 707 503

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper**Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Elkostnader	95 092	104 618
	Uppvärmning	409 260	424 341
	Vatten och avlopp	119 518	58 294
	Renhållning	68 719	57 356
	Städning	82 030	45 983
	Reparationer och underhåll	431 773	597 964
	Anspråktagen yttre fond	–	-205 200
	Fastighetsskatt/avgift	92 666	84 454
	Försäkring	54 476	51 932
	Tomträttsavgäld	217 678	212 500
	TV/Bredband	22 405	16 638
	Moms åter på lokaler	-11 611	-10 793
	Redovisningstjänster	60 208	56 124
	Revisionsarvode	28 813	35 375
	Övriga kostnader	3 058	27 454
	Hissar	59 173	16 771
		1 733 258	1 573 811

Not 3	Styrelsearvoden	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	34 800	–
	Sociala kostnader	10 934	–
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>45 734</i>	<i>–</i>

Not 4 Avskrivningar

Byggnad, stomme, grund	0,50 procent
Fasad och tak	1,25 procent
Byggnaden i övrigt	2,00-4% procent
Inventarier	10,00 procent

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens olika avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark på tomträtt	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 855 909	48 214 023
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	–	641 886
Utgående anskaffningsvärden	48 855 909	48 855 909
Ingående avskrivningar	-3 842 023	-3 498 023
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-369 886	-344 000
Utgående avskrivningar	-4 211 909	-3 842 023
Redovisat värde	44 644 000	45 013 886
Taxeringsvärden	63 600 000	51 511 000

Fastigheten består av 2637 kvm boyta och 400 kvm uthyrd lokalyta. Byggår är 1957.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 645	134 254
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	–	50 391
Utgående anskaffningsvärden	184 645	184 645
Ingående avskrivningar	-76 645	-62 254
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-13 000	-14 391
Utgående avskrivningar	-89 645	-76 645
Redovisat värde	95 000	108 000

Not 7 Likvidetsanalys

	2022	2021
Pengar in		
Hyror/avgifter	2 763 620	2 568 337
Pengar ut		
Driftskostnader, investering	-1 733 258	-2 420 897
Räntor	-382 886	-158 520
Amortering	-360 000	-360 000
Likviditetsförändring	287 476	-371 080
Bankmedel årets ingång	3 522 078	3 767 891
Bankmedel årets utgång	4 002 643	3 522 078

Not 8 Upptagna lån

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank, fast ränta 3,65%, räntevillkorsförändring 23-03-28	-2 990 000	-3 350 000
Swedbank, fast ränta 3,69%, räntevillkorsförändring 23-03-28	-2 700 000	-2 700 000
Swedbank, fast ränta 3,65%, räntevillkorsförändring 23-03-28	-5 700 000	-5 700 000
Swedbank, fast ränta 2,94%, räntevillkorsförändring 23-02-28	-2 500 000	-2 500 000
Swedbank, fast ränta 3,13%, räntevillkorsförändring 23-02-28	-2 000 000	-2 000 000
	-15 890 000	-16 250 000

Lånen med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd. Lånen är dock omförhandlade och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum. Under året har 360 000kr amorterats

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar, Swedbank	21 500 000	21 500 000
Summa ställda säkerheter	21 500 000	21 500 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm per

suppleant ist för
Maria KR

Frida Brand FRIDA BRAND
Maria Khihon Rokas

Aron Rastman



Henrik Lindqvist

Sara Lundgren

Linn Brand
Linn Brand

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Perspektivet 3
Org.nr 769617-4700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Perspektivet 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

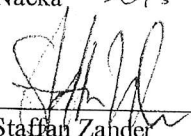
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Nacka

30/5 - 2023


Staffan Zahner

Auktoriserad revisor