

Årsredovisning

för

Brf Sonetten 3

769614-5338

Räkenskapsåret

2021

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har beteckningen Sonetten 3 och byggår 1954. Fastigheten är belägen i Solna kommun med adress Virebergsvägen 3. Fastigheten förvärvades 2010-02-02. På fastigheten finns ett (1) bostadshus innehållande 43 lägenheter, varav 3 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens boyta uppgår till 2 658 kvm (bostadsrättsyta 2 476 kvm, hyresrättsyta 182 kvm). Tomtarealen uppgår till 1 725 kvm. En hyresrätt har återlämnats till föreningen och upplåtits med bostadsrätt under 2021.

Lägenhetsfördelningen av de 43 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7 st	24 st	9 st	0 st	3 st

Lokaler

I källarplanet finns en mindre lokal som hyrs ut till boende i huset.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Styrelseansvar ingår. Observera att alla medlemmar dock skall ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har skötts av Järva Förvaltning medan den övergripande tekniska förvaltningen under 2020 skötts i egen regi.

Genomförda åtgärder under året

- Tvättstuga uppdaterad
- Vindslägenheter har åtgärdats under mars 2021
- Två parkeringsplatser för MC har anlagts vilket genererar en inkomst för föreningen.
- Omläggning av den nedsjunkna trappan och taket utanför entrén har åtgärdats
- Ny cykelparkering har anlagts i samband med entrearbetet.
- Renovering och målning av trapphuset våren 2022.
- Nytt avtal har tecknats med Tele 2 vad gäller TV och bredband vilket nu ingår i Brf avgiften
- Lån på ca 2 miljoner amorterat med pengar som föreningen fick från lägenhetsförsäljning under 2021

Planerade åtgärder/underhåll

Syrenhäck planeras parallellt med gångvägen.
Installation av El laddplatser för parkerings och garageplatser.
Utsidan av entrédörr och dörr till sopcentralen kommer åtgärdas under året.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2014	Anläggning av parkeringsplatser
2014	Relining av stammar
2014	Renovering av hyreslägenheternas badrum
2015	Renovering av tak
2015	Fasaden putsats
2015	Byte av fönster till energiglas
2015	Renovering och målning garageportar
2015	Nybyggnation av källarförråd
2015	Byggnation av två vindslägenheter
2017	Nyanläggning av trädgården
2018	Byte av trasiga termostater och luftningsventiler till elementen
2018	Asfaltering av parkeringsplatser och gjutning av nytt övre trappsteg till källaren
2019	Genomfört total fastighetsbesiktning, åtgärder och upprättat underhållsplan
2019	Nya bättre lånevilkor och mer balanserad lånebild samt policy
2020	OVK genomförd
2020	Radonmätning genomförd
2021	Uppriktning av entretrappa och tak
2021	Cykelparkering har anlagts
2021	Två parkeringsplatser för MC har anlagts.
2022	Renovering och målning av trapphus
2022	Grupptal har tecknats med Tele2 om bredband som ingår i månadsavgiften

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-29. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Styrelse

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett/två år. Ledamot kan omväljas.

Under räkenskapsåret, sedan årsstämman 16 juni 2021, har styrelsen haft följande sammansättning.

Hans Erlandsson	Ledamot, ordförande
Raimo Kujanpää	Ledamot
Sirpa Erkers	Ledamot
Carina Kroon	Ledamot
Johan Klingberg	Ledamot
inga suppleanter valdes på stämman	

Revisorer

Josefin Riberth

Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

På förgående årsstämma valdes Martin Eliasson och Ove Viklund att arbeta med valberedningen inför nästkommande årsstämma.

Information och kommunikation

Viktig information till boende sätts upp i porten eller delas ut i brevlådorna. Föreningen har en allmän mailadress som samtliga boende kan använda för att komma i kontakt med styrelsen:

styrelsen@brfsonetten3.se. Det finns också en postlåda uppsatt i porten som kan användas av medlemmar och hyresgäster. Föreningen har även en hemsida: www.brfsonetten3.se där information om föreningen samt protokoll från årsstämma finns.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2021 haft 15 protokollförda ordinarie sammanträden varav ett extra och ett konstituerande möte.

Därutöver har styrelsemedlemmar hanterat löpande frågor och ärenden med hyresgäster och lägenhetsinnehavare.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2013-01-01 genom en sänkning med 10 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser.

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna om 10% från 2022-07-01. Beslut om höjningen har fattats med stöd och rekommendation från vår ekonomiska förvaltare Arcada AB.

Föreningens snitt-avgifter ligger fortfarande klart under snittet i Stockholms län.

De taxebundna kostnaderna (Värme, vatten, el och avlopp) har under året ökat med hela 12% mot normala 2 %. Höjningen avser att säkra att föreningen har tillräcklig inkomst för underhåll och för att hantera det höjda kostnadsläget sedan föregående avgiftshöjning.

Finansiering

Föreningens sparande för framtida underhåll har de tre senaste åren varit lite i underkant. De reserver som finns och sparas placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 70 000 000 kr, varav markvärde 41 000 000 kr och byggnaderna 29 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet.

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna med Protector.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 58 medlemmar. Under året har 5 överlåtelse och en nyupplåtelse skett och, 7 medlemmar har därav beviljats utträde och 7 personer har beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 58 medlemmar.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 732	1 778	1 666	1 785	1 808
Resultat efter fin. poster (tkr)	-277	-222	-764	-32	214
Soliditet (%)	79	75	72	72	70
Årsavgift snitt / kvm bostadsrättsyta (kr)	580	580	580	580	566
Drift och förvaltningskostnader / kvm byggnadsyta (kr)	456	604	648	335	355
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	5 181	6 304	7 288	7 583	8 350
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	18	22	25	36	40
Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta (kr)	158	111	0	266	244
Underhållsöverskott (tkr)	421	516	-51	708	648
Totala underhållsreserver (tkr)	7 268	5 357	5 134	4 555	4 881

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Totala byggnadsytan uppgår till 2 658 kvm, bostadsrättytan har under året uppgått till 2 476 kvm.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 974	9 035	-7 195	-222	47 591
Inbetald insats	1 154	1 746			2 900
Disposition av föregående års resultat:			-222	222	0
Årets resultat				-277	-277
Belopp vid årets utgång	47 128	10 781	-7 417	-277	50 214

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 417 487
årets förlust	-277 372
	-7 694 859

behandlas så att i ny räkning överföres	-7 694 859
	-7 694 859

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader skall av avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 732 342	1 777 826
Övriga rörelseintäkter	2	13 360	276 529
Summa rörelseintäkter		1 745 702	2 054 355
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-1 126 226	-1 461 323
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-180 612	-128 575
Personalkostnader	8	-158 711	-88 792
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-443 854	-443 854
Summa rörelsekostnader		-1 909 403	-2 122 544
Rörelseresultat		-163 701	-68 189
Finansiella poster			
Räntekostnader		-113 671	-153 997
Resultat efter finansiella poster		-277 372	-222 186
Årets resultat	9	-277 372	-222 186

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	60 945 875	61 389 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	2 369 033	1 009 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 307	26 483
Summa kortfristiga fordringar		2 397 340	1 036 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	696 289
Summa omsättningstillgångar		2 397 340	1 732 325
SUMMA TILLGÅNGAR		63 343 215	63 122 054

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 128 532	45 974 119
Upplåtelseavgifter		10 780 250	9 034 663
Summa bundet eget kapital		57 908 782	55 008 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 417 487	-7 195 302
Årets resultat		-277 372	-222 186
Summa fritt eget kapital		-7 694 859	-7 417 488
Summa eget kapital		50 213 923	47 591 294
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 750 348	14 253 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 077 314	970 000
Leverantörsskulder		116 993	139 048
Skatteskulder		4 199	8 790
Övriga skulder		3 157	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	177 281	159 128
Summa kortfristiga skulder		2 378 944	1 276 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 343 215	63 122 054

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

1% / 100 år

Fastighetsförbättringar

1,05%-10% / 10-95 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Drift och förvaltningskostnader /kvm bostadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 422 950	1 402 714
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	9 506	9 398
Hyror bostäder	201 486	268 714
Hyror lokaler och parkering	98 400	97 000
	1 732 342	1 777 826

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	82 632
Intäkt, överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	13 320	13 234
Fakturerade kostnader	0	180 626
Öresutjämning	40	37
	13 360	276 529

Not 3 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastighetsskötsel	39 388	51 482
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 994	12 079
Mattvätt	8 172	8 269
Hissbesiktning	1 861	1 836
Serviceavtal hiss	18 035	16 748
Förbrukningsmateriel fastighet	3 510	2 870
Serviceavtal	0	1 259
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	76 163	45 000
Kontroll -Tillsynsavgift	36 191	0
Störningjour och larm	2 287	0
	189 601	139 543

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparation fasad	0	1 288
Reparation bostäder	0	1 230
Reparation portar/lås	4 354	8 640
Reparation tvättstuga	4 116	3 791
Reparation ventilation	0	8 500
Reparation VVS	3 288	48 874
Reparation elinstallationer	8 448	25 471
Reparation hiss	3 156	2 849
Konsultarvode reparation och underhåll	0	15 938
Skadegörelse	0	4 031
Reparationer övrigt	1 250	10 990
Vattenskada	0	534 590
	24 612	666 192

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	48 977	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	94 959	43 453
Periodiskt underhåll stammar	0	28 750
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	110 675	0
	254 611	72 203

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	54 177	57 580
Uppvärmning	336 841	303 865
Vattenkostnader	49 582	44 401
Sophämtning, sopsug, grovsopor	87 352	50 383
Försäkring	54 499	48 207
Kommunikation (TV, Tele, IT)	12 215	14 748
Fastighetsskatt	62 737	64 201
	657 403	583 385

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	53 236	52 924
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 491	13 215
Revisionsarvode (extern)	28 750	25 000
Juridiska åtgärder	0	3 438
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	13 320	13 234
Kontorsmaterial, tele och post	8 167	1 983
Möteskostnader styrelse och stämma	7 218	6 750
Föreningsavgifter	5 620	5 500
Övriga förvaltningskostnader	8 810	4 531
Trivselkostnader	0	2 000
Övriga externa tjänster (mäklrararvode såld lgh)	50 000	0
	180 612	128 575

Not 8 Personalkostnader

	2021	2020
Ersättning för städtjänster	20 568	20 568
Styrelsearvoden	95 200	47 301
Valberedning	5 000	0
Sociala avgifter	37 943	20 923
	158 711	88 792

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2021	2020
Årets resultat	-277 372	-222 186
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	443 854	443 854
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	254 611	72 203
Underhållsöverskott	421 093	293 871

Bostadsytan är 2 658kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 158 kr/kvm (111 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 128 605	65 128 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 128 605	65 128 605
Ingående avskrivningar	-3 738 876	-3 295 022
Årets avskrivningar	-443 854	-443 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 182 730	-3 738 876
Utgående redovisat värde	60 945 875	61 389 729
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	70 000 000	70 000 000
Bokfört värde byggnader	36 526 875	36 970 729
Bokfört värde mark	24 419 000	24 419 000
	60 945 875	61 389 729

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel på skattekonto	83	2
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	2 368 950	1 009 551
	2 369 033	1 009 553

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Söderberg & Partner försäkring	18 345	17 810
ComHem	3 137	3 053
Bostadsrätterna	5 670	5 620
Securitas	1 155	0
	28 307	26 483

Not 13 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	10 373 794
	0	10 373 794

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB			0	2 115 000
SBAB	1,00	2025-02-14	5 050 744	5 175 744
SBAB	0,99	2022-03-11	1 921 182	2 046 182
SBAB	0,67	2023-05-09	5 855 736	5 886 868
			12 827 662	15 223 794
Kortfristig del av långfristig skuld			2 077 314	970 000

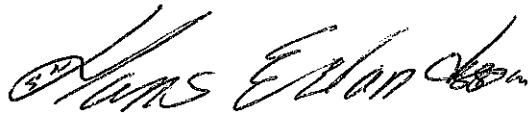
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förbetalda avgifter kvartal 1	165 373	146 623
Räntor	11 908	12 505
	177 281	159 128

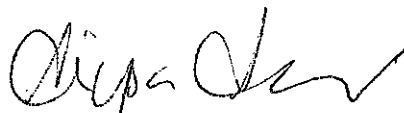
Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 700 000	26 700 000
	26 700 000	26 700 000

Solna 2022-04-08



Hans Erlandsson
Ordförande



Sirpa Erkers



Johan Klingberg



Carina Kroon



Raimo Kujanpää

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04



Josefin Riberth
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Sonetten 3**
Org.nr. 769614-5338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sonetten 3 för år 2021-01-01—2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Sonetten 3 för år 2021-01-01—2021-12-31 samt av förslagen 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, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm 2022-05-04

Josefin Riberth
Auktoriserad revisor