

Årsredovisning

Brf Perspektivet 3

769617-4700

Styrelsen för Brf Perspektivet 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 3 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 5 lokaler som hyrs ut. Föreningens medlemmar uppgår till 39 stycken. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

Föreningens fastighetsunderhåll

Löpande underhåll har skett i normal omfattning och beräknas så ske även under innevarande år.

Styrelse

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit:

Mahdi Khoshnoud	ledamot
Gunnel Asplund	ledamot
Sara Lundgren	ledamot
Elisabeth Hyvärinen	ledamot
Maria Alejo Ramirez	suppeant

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

Avgifter

Ingen avgiftshöjning planeras för år 2020.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Från och med 20190107 anitar föreningen Fastighetsägarna som fastighetsförvaltare samt service av mattor och städning.

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.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	2 523	2 473	2 375	2 341
Resultat efter finansiella poster	494	725	615	653
Soliditet %	64	63	62	60

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 732 000	2 705 520	326 000	815 065	725 061
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				725 061	-725 061
Förändring yttre fond			83 000	-83 000	
Årets resultat					494 130
Belopp vid årets utgång	25 732 000	2 705 520	409 000	1 457 126	494 130

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 457 126
Årets resultat	494 130
<i>Summa</i>	<i>1 951 256</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	83 000
Balanseras i ny räkning	1 868 256
<i>Summa</i>	<i>1 951 256</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter		1 520 486	1 514 867
Hysesintäkter		1 002 152	958 539
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 522 638	2 473 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-1 477 467	-1 229 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-351 000	-351 000
Summa rörelsekostnader		-1 828 467	-1 580 797
Rörelseresultat		694 171	892 609
Finansiella poster			
Räntekostnader		-200 041	-167 548
Summa finansiella poster		-200 041	-167 548
Resultat efter finansiella poster		494 130	725 061
Resultat före skatt		494 130	725 061
Årets resultat		494 130	725 061

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	45 060 000	45 404 000
Inventoryer, verktyg och installationer	4	16 000	23 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>45 076 000</i>	<i>45 427 000</i>
Summa anläggningstillgångar		45 076 000	45 427 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		83	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 992	52 199
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>54 075</i>	<i>52 255</i>
<i>Kassa och bank</i>	5		
Kassa och bank		3 135 721	2 772 935
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 135 721</i>	<i>2 772 935</i>
Summa omsättningstillgångar		3 189 796	2 825 190
SUMMA TILLGÅNGAR		48 265 796	48 252 190

	2019-12-31	2018-12-31
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	409 000	326 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>28 846 520</i>	<i>28 763 520</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	1 457 126	815 065
Årets resultat	494 130	725 061
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 951 256</i>	<i>1 540 126</i>
Summa eget kapital	30 797 776	30 303 646
Långfristiga skulder 6, 7		
Skulder till kreditinstitut	4 500 000	–
Summa långfristiga skulder	4 500 000	–
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 12 470 000	17 420 000
Förskott från kunder	179 667	169 915
Leverantörsskulder	136 415	157 140
Skatteskulder	131 056	129 560
Övriga skulder	17 677	17 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 205	54 346
Summa kortfristiga skulder	12 968 020	17 948 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 265 796	48 252 190

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Ingress

Årsredovisningen upprättas i huvudsak i enlighet med BFNAR 2012: årsredovisning för mindre föreningar.

Not 1	Driftskostnader	2019-12-31	2018-12-31
	El gemensam	91 170	115 016
	Uppvärmning	390 973	375 821
	Vatten och avlopp	45 508	59 593
	Renhållning	32 318	32 911
	Städning och fastighetsservice	197 460	127 316
	Rep och underhåll fastighet	277 190	119 621
	Fastighetsskatt	67 069	67 146
	Fastighetsförsäkringspremie, Trygg-Hansa	46 284	43 365
	Tomträttsavgäld	198 500	186 000
	Hyra/avgifter kabel-tv	17 157	13 855
	Övriga kostnader	10 273	10 236
	Revisionsarvode	27 024	26 125
	Redovisningstjänster	55 192	54 744
	Hissar	31 097	5 893
	Ingående moms omföring avdragsgill del	-9 748	-7 845
	Summa	1 477 467	1 229 797

Not 2	Avskrivningar
	Byggnad, stomme, grund
	0,50 procent
	Fasad och tak
	1,25 procent
	Byggnaden i övrigt
	2,00 procent
	Inventarier
	10,00 procent

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens avskrivningsenheter i och med att avskrivningsprinciper tillämpas. Fördelning av avskrivningsenheter har skett med schablon.

Not 3	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	48 214 023	48 214 023
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	48 214 023	48 214 023
	Ingående avskrivningar	-2 810 023	-2 466 023
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-344 000	-344 000
	Utgående avskrivningar	-3 154 023	-2 810 023
	Utgående redovisat värde	45 060 000	45 404 000
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Byggnader och mark	51 511 000	41 207 000
	Summa	51 511 000	41 207 000

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

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	69 429	69 429
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	69 429	69 429
	Ingående avskrivningar	-46 429	-39 429
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 000	-
	Utgående avskrivningar	-53 429	-39 429
	Utgående redovisat värde	16 000	30 000

Not 5	Likviditetsflöde drift		
		2019	2018
Pengar in:			
Avgifter/hyror		2 522 638	2 473 406
Pengar ut:			
Driftskostnader		-1 477 467	-1 229 797
Styrelsearvoden			
Räntor		-200 141	-167 548
Amorteringar		-450 000	-360 000
Likviditetsförändring		395 030	716 061

Not 6	Upptagna lån	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, fast ränta 0,78%, räntevillkorsförändring 20-03-28		4 070 000	4 520 000
Swedbank, fast ränta 0,77%, räntevillkorsförändring 20-03-28		2 700 000	2 700 000
Swedbank, fast ränta 0,78%, räntevillkorsförändring 20-03-28		5 700 000	5 700 000
Swedbank, fast ränta 0,78%, räntevillkorsförändring 21-08-25		2 500 000	2 500 000
Swedbank, fast ränta 0,78%, räntevillkorsförändring 22-08-25		2 000 000	2 000 000
		16 970 000	17 420 000

Lånen med förfallodatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2016:10.

Lånen är dock omförhandlade och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank		21 500 000	21 500 000
		21 500 000	21 500 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm per

2020-03-23

Mahdi Khoshnoud

M. Khoshnoud

Gunnel Asplund

Gunnel Asplund

Elisabeth Hyvärinen

Elisabeth Hyvärinen

Sara Lundgren

Sara Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 6/4-2020 i Närke

Staffan Zander

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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 avseende:

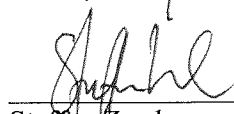
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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, 6/4 - 2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor