

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Tapetrabatten 3

Org.nr 769611-4227

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tapetrabatten 3 i Stockholms kommun.

Föreningen består av 48 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Husets utformning är två byggnader med 4 våningsplan. Nedersta plan innehåller förutom bostadslägenheter även ett gemensamt förråd. Resterande 3 våningar består av bostadslägenheter. På föreningens fastighet finns även ett mindre gårdshus innehållande undercentral, förråd och soprum.

Lägenhetsfördelning:

1 RoK	16 st
2 RoK	16 st
3 RoK	16 st

Den totala bostadsarean är 2 784 kvm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Fastighetens tekniska status

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ska enligt stadgarna ske med minst 30 kr per kvm bostadsarea och år.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamheten, vilken registrerades av Bolagsverket 2005-10-13. Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles 2005-10-18.

### Föreningens ekonomi

#### Föreningens lån och krediter

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek. Förfallodagar och räntesatser finns i notförteckningen.

### Förklaringar till varför föreningen gjort ett underskott för 2023

Utbyte av värmväxlare varmvatten 81 tkr samt byte av expansionskärl i undercentral 18 tkr totalt 99 tkr.

Installation av laddstolpar 597 tkr – statligt bidrag 257 tkr, totalt 340tkr enligt beslut på årsstämma.

Detta projekt har pågått sedan 2021 och utöver laddstolpar även omfattat byggande av förråd och skapa fler p-platser. Då det inte har funnits detaljerade ritningar på förråd och p-platser fick föreningen inte godkänt på bygglovsansökan. Då bygglov ej krävs för laddstolpar beslutades att detta skulle genomföras under 2023. Särskild budget har inte tagits upp, tanken var att nyttja sparade medel för detta ändamål.

Nedtagning av skadade träd samt röjning sly i skogsparti på grund av säkerhetsrisk, totalt 26 tkr.

Utbyte av nödtelefoner hissar, på grund av nedslag på besiktning, totalt 44 tkr.

Sammantaget ger detta en extra kostnad på 509 tkr som inte fanns med i budget, detta underskott kompenseras med sparade medel.

Styrelsen räknar med att senaste höjningen av avgift på 5% ska räcka för att täcka 2024 års kostnadsökningar.

### Övrig ekonomi

Föreningen innehar marken med tomträtt. Tomträttsavtalet sträcker sig till 2052-07-01 och datum för nästa omförhandling är 2032-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2072.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar uppgick till 63(64) st den 31 december 2023.

Under året har 4 (3) överlåtelser skett.

### **Antalet anställda**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året, däremot har styrelsearvode utbetalats.

### **Styrelsen**

Ulf Thelander	Ledamot, ordförande
Maria Biliouri	Ledamot, Sekreterare
Judith Nthabiseng Graham	Ledamot, kassör
Anneli Jedholt	Ledamot
Fredrik Thelander	Suppleant

På styrelsemöte den 7 juni valde Sten Engman att avgå som suppleant.

På årsstämma 9 juni valde Olga Svanlund att lämna styrelsen.

Den 27 september valdes Anneli Jedholt och Fredrik Thelander in i styrelsen.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2023 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

### **Valberedning**

Valberedning har under året varit Sten Engman och Fredrik Thelander.

### **Revisor**

Ordinarie:

Elin Bolling

Delta revision

Auktoriserad revisor

Suppleant:

Emma Johansson

Delta revision

Auktoriserad revisor

### **Föreningens stadgarna**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-09-23.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har anlitat JC Clean som ersätter Maries städ.

Styrelsen har anlitat Jannis Trädgård efter att RenFix slutat med trädgårdsarbeten.

Styrelsen har anlitat Office Recycling som ersätter SUEZ för sortering av metall, glas, plast, kartong

Avläsning av individuella elmätare görs varje kvartal och eltaxan baseras på föregående kvartals genomsnittspris. Faktisk kostnad för Mälarenergi och Ellevio. Föreningen har erhållit drygt 64 tkr i elstöd som har delats ut till medlemmar baserat på egen elförbrukning.

Varje våning har utrustats med brandsläckare och brandfilt, dessutom har brandvarnare erbjudits alla medlemmar. SBA "Systematiskt Brandskydds Arbete" utförs varje kvartal i samband med avläsning av elmätare.

Installation av elstolpar på parkeringen har slutförts, föreningen har erhållit drygt 257 tkr i bidrag

Styrelsen har gått kurser om styrelsearbete och deltagit på styrelsemässan.

På årsstämman den 9 juni beslutades om höjda arvoden för styrelsen. Ordförande 15 tkr, kassör och sekreterare 10 tkr ersättningen för styrelsemöten lika tidigare med 500:-.

Jannis trädgård har rensat och tagit ner skadade och döda träd på gården.

Vid extrastämma den 16 december fick styrelsen godkänt att påbörja upphandlingen av installation av solceller. Bygglov samt beräkning av hållfasthet takkonstruktion har blivit godkänt.

Godkännande från Ellevio att installera solcellsanläggning har erhållits.

Arbeten kommer att utföras med planerad start mars - april 2024.

Efter nedslag på årlig hissbesiktning så byttes nödtelefoner ut i hissar.

Styrelsen har öppnat ett placeringskonto på SBAB.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 790 430	2 880 042	2 779 754	2 612 374
Resultat efter finansiella poster	-461 359	-63 855	93 870	-45 516
Soliditet*	59,72%	59,44%	59,54%	59,34%
Genomsnittliga årsavgifter/kvm bostadsrättsyta**	917	898	898	898
Genomsnittliga årsavgifter/totala intäkter	91%	87%		
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 476	9 547	9 650	9 753
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	9 476	9 547	9 650	9 753
Räntekänslighet	10,3%	10,6%	10,7%	10,9%
Sparande till underhåll och investeringar	84	189	248	198
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	256	258	232	200

### **Förklaring till vissa nyckeltal**

#### *Sparande till underhåll och investeringar*

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	<b>2023</b>
Rörelseintäkter	2 790 430
Rörelsekostnader	-2 676 014
Finansiella poster	-575 775
Årets resultat	<u>-461 359</u>
Planerat underhåll	81 382
Avskrivningar	614 196
Årets sparande	<u>234 219</u>
Årets sparande per kvm total yta	84

#### *Räntekänslighet*

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-  
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med omsättningen (intäkten).

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	39 020 000	1 223 527	250 517
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			
Avsättning till yttre fond		83 520	-83 520
Årets resultat			-461 359
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 020 000</b>	<b>1 307 047</b>	<b>-294 362</b>

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	166 997
årets resultat	<u>-461 359</u>
	-294 362

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsättes	-1 810 464
i anspråkstagande från yttre fond	81 382
i ny räkning överföres	<u>1 516 102</u>
	-294 362

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 632 252	2 574 804
Övriga föreningsintäkter	2	158 178	305 238
		<u>2 790 430</u>	<u>2 880 042</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 439 548	-1 381 295
Reparation och underhåll	4	-352 503	-278 984
Övriga föreningskostnader	5	-196 047	-182 725
Styrelsekostnader	6	-73 720	-69 786
Avskrivningar	7,8,9	-614 196	-601 306
		<u>-2 676 014</u>	<u>-2 514 096</u>
<b>Rörelseresultat</b>		114 416	365 946
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		119 155	10 134
Räntekostnader		-694 930	-439 935
Summa resultat från finansiella poster		-575 775	-429 801
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-461 359	-63 855
<b>Årets resultat</b>		<b>-461 359</b>	<b>-63 855</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7	51 745 555	52 342 705
Mark	7	10 300 000	10 300 000
Om- och tillbyggnad	8	33 251	37 407
Inventarier och maskiner	9	0	0
Laddstationer	10	<u>244 905</u>	<u>239 750</u>
		62 323 711	62 919 862
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		62 323 711	62 919 862
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		68 988	59 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>494 228</u>	<u>364 992</u>
		563 216	424 930
Kassa och bank		4 147 510	4 780 282
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 710 726	5 205 212
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 034 437</b>	<b>68 125 074</b>



## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		39 020 000	39 020 000
Yttre fond		<u>1 307 047</u>	<u>1 223 527</u>
		40 327 047	40 243 527
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		166 997	314 372
Årets resultat		<u>-461 359</u>	<u>-63 855</u>
		-294 362	250 517
<b>Summa eget kapital</b>		40 032 685	40 494 044
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>26 210 815</u>	<u>16 119 447</u>
		26 210 815	16 119 447
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	12	169 232	10 459 232
Leverantörsskulder		102 798	503 095
Skatteskulder		149 184	143 940
Övriga kortfristiga skulder		480	3 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>369 243</u>	<u>402 031</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		790 937	11 511 583
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 034 437</b>	<b>68 125 074</b>

<b>Kassaflöde 1 januari - 31 december 2023</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Kassa vid årets början	4 780 282	4 674 690
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	2 790 430	2 880 042
Finansiella intäkter	119 155	10 134
Minskning långfristiga fordringar	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder *	0	352 523
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>2 909 585</u>	<u>3 242 699</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-2 061 818	-1 912 790
Finansiella kostnader	-694 930	-439 935
Anskaffning laddstationer	-18 045	-281 313
Investering i ombyggnadsprojekt	0	0
Ökning långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-138 286	-216 237
Minskning av kortfristiga skulder	-430 646	0
Minskning av fastighetslån *	-198 632	-286 832
Öresjustering	0	0
	<u>-3 542 357</u>	<u>-3 137 107</u>
Kassa vid årets slut	4 147 510	4 780 282
Årets förändring av kassan	-632 772	105 592

\* I förändring fastighetslån återfinns här även fastighetslån som ska omsättas inom 1 år.  
Detta pga att styrelsen avser att förlänga dessa lån.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).  
Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utbetalats.

### Beräknad nyttjandeperiod för byggnad och inventarier

Byggnad	100 år	
Ombyggnation	10 år	
Inventarier	10 år	Avskrivet
Laddstationer	20 år	

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Årsavgifter	2 552 252	2 502 228
	Parkeringsplatser	80 000	72 576
		<u>2 632 252</u>	<u>2 574 804</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga föreningsintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Bidrag, elstöd	64 753	0
	Elavgifter	88 306	295 780
	Pant- och överlåtelseavgifter	4 159	6 977
	Övriga intäkter	960	2 481
		<u>158 178</u>	<u>305 238</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Vatten	114 041	92 643
	Värme	369 125	331 733
	El	231 040	294 330
	Sophämtning	108 724	82 702
	Snöröjning	14 875	24 388
	Kabel-TV	80 366	72 870
	Tomträttsavgäld	160 150	152 750
	Entrémattor	16 776	11 715
	Fastighetsförsäkring	78 502	69 047
	Fastighetsförvaltning	157 822	87 855
	Fastighetsskötsel	0	54 579
	Städning	39 898	58 813
	Hiss enligt avtal	61 539	44 327
	Övriga avtal	6 690	3 543
		<u>1 439 548</u>	<u>1 381 295</u>

<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighet	252 619	209 168
Självrisk vid skada	0	24 150
Hiss	43 750	0
Gård	56 134	45 666
	<u>352 503</u>	<u>278 984</u>
<b>Not 5 Övriga föreningskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskatt	76 272	72 912
Förbrukningsinventarier	0	2 995
Porttelefon	8 992	5 739
Revisionsarvode	41 250	27 125
Övr förvaltn kostnader	438	0
Trivselkostnader	8 251	8 946
Administration	28 809	23 157
Konsultarvode	8 730	21 250
Pant- och överlåtelseavgifter	5 513	3 042
Bankkostnader	4 162	5 467
Myndighetstillsyn	1 950	6 930
Föreningsavgifter	11 680	5 162
	<u>196 047</u>	<u>182 725</u>
<b>Not 6 Styrelsekostnader inkl sociala avgifter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	56 094	55 000
Sociala kostnader arvode	17 626	14 786
	<u>73 720</u>	<u>69 786</u>
<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	59 715 000	59 715 000
Ingående anskaffningsvärde mark	10 300 000	10 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>70 015 000</u>	<u>70 015 000</u>
Ingående avskrivningar	-7 372 295	-6 775 145
Årets avskrivningar	-597 150	-597 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 969 445</u>	<u>-7 372 295</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 045 555</b>	<b>62 642 705</b>
Redovisat värde byggnader	51 745 555	52 342 705
Redovisat värde mark	10 300 000	10 300 000
	<u>62 045 555</u>	<u>62 642 705</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	71 400 000	71 400 000
varav byggnad	52 000 000	52 000 000

<b>Not 8 Om- och tillbyggnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>		
Ingående anskaffningsvärde	129 704	88 141		
Årets anskaffning	0	41 563		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>129 704</u>	<u>129 704</u>		
Ingående avskrivningar	-92 297	-88 141		
Årets avskrivningar	-4 156	-4 156		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-96 453</u>	<u>-92 297</u>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 251</b>	<b>37 407</b>		
 <b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>	 <b>2023</b>	 <b>2022</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 755	6 755		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 755</u>	<u>6 755</u>		
Ingående avskrivningar	-6 755	-6 755		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 755</u>	<u>-6 755</u>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
 <b>Not 10 Laddstationer</b>	 <b>2023</b>	 <b>2022</b>		
Ingående anskaffningsvärde	239 750	0		
Årets anskaffning	18 045	239 750		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>257 795</u>	<u>239 750</u>		
Ingående avskrivningar	0	0		
Årets avskrivningar	-12 890	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 890</u>	<u>0</u>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>244 905</b>	<b>239 750</b>		
 <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	 <b>2023-12-31</b>	 <b>2022-12-31</b>		
Ränteintäkter	17 936	0		
Eltillägg	67 582	225 720		
Bidrag laddstolpar Naturvårdsverket	257 795	0		
Kabel-TV	21 111	20 080		
Försäkringspremier	81 639	78 502		
Tomträttsavgäld	40 550	39 525		
Övriga kostnader	7 615	1 165		
	<u>494 228</u>	<u>364 992</u>		
 <b>Not 12 Långfristiga skulder</b>	 <b>2023-12-31</b>	 <b>2022-12-31</b>		
	Villkorsändring	Ränta %		
Stadshypotek	2026-03-01	4,23	5 100 900	5 115 600
Stadshypotek	2026-03-01	4,23	5 159 700	5 174 400
Stadshypotek	2025-03-01	1,92	8 572 500	8 662 500
Stadshypotek	2025-03-01	1,92	7 546 947	7 626 179
Avgår kortfristig del, nästa års amortering			<u>-169 232</u>	<u>-10 459 232</u>
			26 210 815	16 119 447

Redovisad räntesats gäller per 2023-12-31.

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vatten	19 054	17 172
Värme	54 192	49 592
El	26 501	52 446
Sophämtning	7 701	9 830
Städ	3 375	0
Revisionsarvode	35 000	25 000
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	72 281	72 281
Upplupna räntekostnader	55 764	33 643
Förutbetalda hyresavgifter	95 375	142 067
	<u>369 243</u>	<u>402 031</u>

<b>Not 14 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>
	31 100 000	31 100 000

**Not 15 Väsentliga händelser**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Hässelby den 2 / 4 - 2024

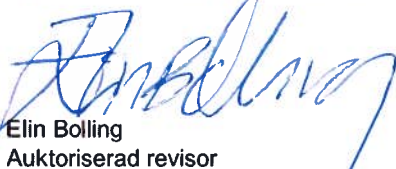
  
Ulf Thelander  
Ordförande

  
Judith Graham

  
Maria Biliouri

  
Anneli Jedholt

Min revisionsberättelse har avlämnats 2024 - 04 - 02

  
Elin Bolling  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tapetrabatten 3  
Org.nr 769611-4227

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tapetrabatten 3 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-15 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 Brf Tapetrabatten 3 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med



hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

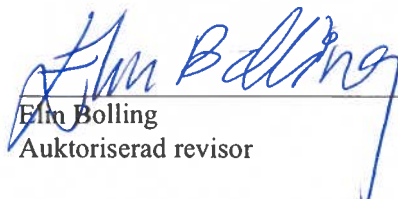
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 2 april 2024

  
Elm Bolling  
Auktoriserad revisor