

Bostadsrättsföreningen Utö 3

Org.nr: 769625-3389

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17



M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utö 3, organisationsnummer 769625-3389, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens säte är i Farsta, Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2012-10-16

Ekonomisk plan registrerades år 2014-03-03

Föreningens stadgar registrerades år 2015-09-30

Föreningen förvärvade fastigheten år 2014-05-15

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.



Styrelse

Ordförande	Fredrik Nyblom
Ledamot	Anna Malgorzata Lindqvist
Ledamot	Yvonne Marie Hörnlund
Ledamot	Per-Göran Backlund
Ledamot	Stuart Robert Ness
Ledamot	Robin Carl Ulf Vinberg

Revisor

Extern	Mats Lehtipalo
	Adeco revisorer

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanne Perlman, samt Titti sammankallande, och Susanne Perlman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02

Styrelsen har under året hållit sammanträden.
Firmatecknare har varit två i föreningen av ledamöterna.

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Stockholm Utö 3

Föreningens adresser:

Grumsgatan 1-4, 123 44 Farsta

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1958

Värdeår: 1958

Totalyta (m²):

12 205



**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	
3 rok	97	
5 rok	15	
Summa	114	9 670

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²	Årshyra (kr)
3 rok	31	2 183	2 646 676
5 rok	1	147	158 253
Summa	32	2 406	2 804 929

Totalt antal bostadslägenheter: 146

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²	Varav uthyrt	Hyra Kontrakts- kr/m ² längd
	3	129	3	

Totalt antal lokaler: 3

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	146	12 076
Lokaler	3	129
P-platser	35	
P-platser(garage)	16	
Summa	0	12 205

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	51	46	221 430

M

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group, Allabrf
Vanadisicare	Städning
Tomträttsavtal	Stockholm stad
Fastighetskötsel	Bravida
Marskötsel	Växthuset
Övrigt	Internet.se
Internet/TV	Ownit
Övrigt	Carpeting

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat och byter ut hissar i föreningens samtliga fyra fastigheter. Samtliga entréer och trapphus har renoverats och målats om och arbetet färdigställdes under 2021.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Hissbyte	2020	färdigställs 2021
Målning av entréer och trapphus	2020	
Asfaltering av gångbana samt anläggning av gräsmattor	2019	
Asfaltering av p-platser	2019	
Byte av elstolpar, elinstallationer i fastigheterna	2019	
Byte av inpasseringssystem	2019	
Radiatorbyte	2018	
Lamparmaturer, fasad	2018	
Stampolning	2018	
Rörisolering, källare	2018	
OVK-besiktning	2018	
Ommålning, källare	2018	
Trädgårdsprojekt	2017/18	
Ombyggnation, ny tvättstuga	2017	
Byte av fönster	2017	
Dränering av grunden	2017	
Målning/reparation, fasader	2017	
Toalett/dusch i källaren	2016	
Målning källarutrymmen	2014/15	
Byte av armaturer i källare och fasader	2014/15	
Låsbyte i källarutrymmen	2014/15	

Medlemsinformation

175 medlemmar vid räkenskapsårets början.
medlemmar har utträtt ur föreningen.
medlemmar har upptagits.



146 bostadsrätter

182 medlemmar vid räkenskapsårets slut



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	9 249	9 636	9 575	9 648
Årsavgifter, tkr	6 128	5 999	5 854	5 685
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 655	-3 413	-5 126	-3 354
Soliditet ¹ , %	60	59	58	57
Föreningen, kr				
Administration och förvaltning/kvm totalyta	16	28		
Operativ drift/kvm totalyta	251	258		
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	179	179		
Taxeringsvärde/kvm totalyta	24 734	24 734		
Skuld/kvm totalyta	8 051	8 151	8 476	8 563
Snittränta, %	2,09	2,32	2,51	2,5
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	634	620	656	651
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-378	-353	-574	-376
Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 161	10 288	11 391	11 815
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	217	236		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 225 490 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 599 000	20 681 409	1 218 944	-12 874 688	-3 412 671	148 211 994
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			1 100 000	-1 100 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-785 911	785 911		0
Balanseras i ny räkning				-3 412 671	3 412 671	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 358 000	2 912 000				5 270 000
Årets resultat					-3 655 052	-3 655 052
Belopp vid årets utgång	144 957 000	23 593 409	1 533 033	-16 601 448	-3 655 052	149 826 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 874 688
Årets resultat	-3 655 052
Totalt	-16 529 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	1 100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-694 465
Balanseras i ny räkning	-16 935 275
Totalt	-16 529 740



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	9 249 243	9 636 473
Övriga rörelseintäkter		11 695	4 533
Summa Rörelseintäkter		9 260 938	9 641 006
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-5 664 562	-5 819 661
Administration och förvaltning	4	-489 479	-696 794
Personalkostnader	5	-404 223	-393 538
Avskrivningar	6	-4 317 900	-3 915 035
Summa Rörelsekostnader		-10 876 164	-10 825 028
RÖRELSERESULTAT		-1 615 226	-1 184 022
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 931	51 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 099 757	-2 280 332
Summa Finansiella poster		-2 039 826	-2 228 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 655 052	-3 412 671
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 655 052	-3 412 671
ÅRETS RESULTAT		-3 655 052	-3 412 671

M

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	227 682 384	226 624 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	478 014	540 210
Pågående nyanläggningar		0	2 085 743
Summa materiella anläggningstillgångar		228 160 398	229 249 953
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		228 160 398	229 249 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	28 677
Övriga fordringar		5 149	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		306 302	349 502
Summa kortfristiga fordringar		311 451	378 760
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 375 622	21 788 188
Summa kassa och bank		22 375 622	21 788 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		22 687 073	22 166 948
SUMMA TILLGÅNGAR		250 847 471	251 416 901

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		168 550 409	163 280 409
Fond för yttre underhåll		1 533 033	1 218 944
Summa bundet eget kapital		170 083 442	164 499 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 601 448	-12 874 688
Årets resultat		-3 655 052	-3 412 671
Summa fritt eget kapital		-20 256 500	-16 287 359
SUMMA EGET KAPITAL		149 826 942	148 211 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	67 665 986	98 238 438
Övriga skulder		20 968	20 968
Summa långfristiga skulder		67 686 954	98 259 406
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	30 572 435	1 225 473
Leverantörsskulder		1 157 162	2 267 671
Skatteskulder		438 890	425 520
Övriga skulder		433 022	-4 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		732 066	1 031 137
Summa kortfristiga skulder		33 333 575	4 945 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 847 471	251 416 901

M

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme,grund	114 år
Stomme grund, dränering	117 år
Tvättstuga, tillbyggnad	117 år
Tak	44 år
Fasad exkl. fönster	44 år
Fönster	37 år
Stammar, värme	54 år
El	34 år
Ventilation	19 år
Inre UH	114 år
Styr och övervakning	9 år
Lokaler	4 år
Övrigt	114 år

Nyckeltalsdefinitioner

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.



Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2020	2019
Bostäder	6 086 437	5 957 526
Lokaler	41 280	41 281
	6 127 717	5 998 807

Hysesintäkter

Bostäder	2 803 783	3 230 700
Lokaler	79 036	72 255
Fastighetsskatt	2 048	2 048
Garage och p-platser	242 423	236 798
Bredband	10 410	80 950
Övriga hyresintäkter	3 025	4 483
	3 140 725	3 627 234

Övriga intäkter

Andrahandsupplåtelseavgifter	2 067	2 532
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 358	14 755
Debiterade vatten- och energikostnader	6 456	6 456
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-38 205	-13 311
Övriga avgifter	1 125	0
Övriga intäkter	0	0
	-19 199	10 432

Totalt nettoomsättning

9 249 243 **9 636 473**

M

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	143 403	163 290
Uppvärmning	1 517 469	1 636 510
Vatten	346 863	53 648
Sophämtning	316 533	244 221
	2 324 267	2 097 668
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	82 593	65 071
Hissbesiktning	6 358	17 701
	88 951	82 773
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	202 410
Fastighetsstäd	142 324	128 565
Trädgårdsskötsel	127 535	193 975
Snöröjning	12 044	81 719
Bevakningskostnader	34 489	18 307
Övriga köpta tjänster	3 066	12 134
	319 458	637 110
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	286 566	286 597
TV	40 169	39 578
	326 735	326 174
Övriga driftkostnader		
Försäkring	98 685	86 588
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	223 215	215 675
Tomträttsavgälder	758 100	689 325
	1 080 000	991 588
Reparation		
Byggnad	145 777	116 734
Hiss	78 966	54 636
Gemensamma utrymmen	77 496	36 825
Lokaler	0	210
Installationer	455 407	193 085
Övriga reparationer	73 040	0
	830 686	401 490
Underhåll		
Byggnad	591 843	1 185 633
Gemensamma utrymmen	23 597	0
Installationer	71 774	0
Markytor	0	97 226
Material	7 251	0
	694 465	1 282 859
Totalt operativ drift och underhåll	5 664 562	5 819 661

M

Not 4. Administration och förvaltning	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 172	13 600
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	141 831	170 049
Extra ekonomisk förvaltning	9 694	24 011
	151 525	194 060
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	0	37 559
Revision		
Revisionsarvode	37 397	37 397
Kommunikation		
Telefon	1 400	1 755
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	55 467
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	24 434	21 166
Konsultarvode	167 020	284 407
Bankkostnader	9 371	7 692
Inkassokostnader	2 579	0
Övriga administrativa kostnader	2 867	12 856
Övriga omkostnader	87 714	30 836
	293 985	356 956
Totalt administration och förvaltning	489 479	696 794

Not 5. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	300 000	303 002
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	12 100	6 000
Sociala kostnader	92 123	84 536
	104 223	90 536
Totalt personalkostnader	404 223	393 538

Not 6. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	4 255 704	3 852 881
Totalt avskrivningar	4 255 704	3 852 881

M

Not 7. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	242 547 528	242 547 528
Anskaffningsvärde byggnad	2 085 743	0
Utgående anskaffningsvärden	244 633 271	242 547 528
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 923 528	- 12 070 647
Årets avskrivningar	- 4 255 704	- 3 852 881
Utgående avskrivningar	-20 179 232	-15 923 528
Utgående redovisat värde	224 454 039	226 624 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	191 601 000	191 601 000
Taxeringsvärde mark	110 280 000	110 280 000
	301 881 000	301 881 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	801 964	801 964
Utgående anskaffningsvärden	801 964	801 964
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 261 754	- 199 600
Årets avskrivningar	- 62 196	- 62 154
Utgående avskrivningar	-323 950	-261 754
Utgående redovisat värde	478 014	540 210

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SBAB	2023-05-10	1,24 %	24 394 510	24 434 049
SBAB	2021-02-10	0,60 %	4 946 430	4 962 224
SBAB	2021-02-10	0,60 %	4 531 250	4 625 000
SBAB	2024-04-19	3,65 %	21 402 000	21 771 000
SBAB	2021-04-19	3,27 %	21 402 000	21 771 000
SBAB	2025-02-14	0,99 %	21 869 476	21 900 638
Summa skulder till kreditinstitut			98 545 666	99 463 911
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-30 572 435	-1 225 473
			67 973 231	98 238 438

Not 10. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	105 700 000	105 700 000
Summa:	105 700 000	105 700 000

M

Underskrifter

den 1 / 6 2021



Fredrik Nyblom



Anna Malgorzata Lindqvist



Yvonne Marie Hörnlund



Per-Göran Backlund



Stuart Robert Ness



Robin Carl Ulf Vinberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06 - 04

Adeco revisorer



Mats Lehtipalo

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utö 3
Org.nr. 769625-3389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utö 3 för år 2020.

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 2020 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.

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 den 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. Den 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. Risker 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 Utö 3 för år 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4 juni 2021



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far