

Bostadsrättsföreningen Utö 3

Org.nr: 769625-3389

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utö 3, organisationsnummer 769625-3389, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 2020-02-25

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	Ywonne Hörnlund
Ledamot	Andreas Lyrestrand
Ledamot	Anna Lindqvist
Ledamot	Bitra Nassir Ghazi
Ledamot	Khosrow Afrasiabi
Ledamot	Robin Vinberg

Revisor

Extern	Mats Lehtipalo
	Adeco revisorer

Valberedning

Valberedningen har bestått av Susanne Perlman sammankallande, och Titti Granbom

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09

Extra stämma hölls 2021-11-14

Vid extrastämman beslutades om Balkongreovering ev ansökan om utbyggnad

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening 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):

12 076

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	90
3 rok	102	7 673
5 rok	15	2 209
Summa	119	9 972

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²	Årshyra (kr)
3 rok	26	1 957	2 331 093
5 rok	1	147	161 023
Summa	27	2 104	2 804 929
Totalt antal bostadslägenheter:			146

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²	Varav uthyrt
	3	129	3
Totalt antal lokaler:			3

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	146	12 076
Lokaler	3	129
P-platser	36	
P-platser(garage)	15	
Summa	200	12 205

Garage och P-platser

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

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group, Allabrf
HS Holper Service AB	Städning
Tomträttsavtal	Stockholm stad
Fastighetsskötsel	Leif Lindvall
Markskötsel	Bonnedahls och Hus & Villa trädgård
Övrigt	Internet.se
Internet/TV	Ownit
Övrigt	Carpeting

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställande gällande byte av samtliga hissars.

Samtliga trapphus har målats om.

Byte till postfack i samtliga portar.

Upplåtit fler p-platser.

En av uteplatserna har fräschats upp.

Korrigerig av Årsredovisning 2020 som togs upp på Årsstämma 2021:

”Resultatdispositionen:

Ingående balanserat resultat justeras till -16 601 448. Totalen uppgår då till 20 256 500:-

Detta medför att beloppet som balanseras i ny räkning kommer uppgå till -20 662 035 I övrigt är resultatdispositionen oförändrad.

Not 6 i nothänvisningen:

I resultaträkningen uppgår avskrivningar till 3 915 035:- I nothänvisningen för 2019 på not 6 står det att avskrivningen uppgår till: 3 852 881:- med dessa två förändringar godkänner stämman årsredovisningen och lägger den till handlingarna.”

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
Renovering av balkonger	2022-2023	
Hissbyte	2020	färdigställt 2021
Målning av entréer och trapphus	2020	färdigställt 2021
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	
Stamspolning	2018	
Rörisolering, källare	2018	
OVK-besiktning	2021	
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

Medlemmar vid räkenskapsårets början	182
Tillkommande medlemmar under året	26
Avgående medlemmar under året	23
Under året har 16 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	185

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	9 393	9 249	9 636	9 575
Årsavgifter, tkr	6 375	6 128	5 999	5 854
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 700	-3 655	-3 413	-5 126
Soliditet ¹ , %	61	60	59	58
Föreningen, kr				
Administration och förvaltning/kvm totalyta	90	41	28	
Operativ drift/kvm totalyta	395	343	258	
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	131	181	179	
Taxeringsvärde/kvm totalyta	24 998	24 998	24 734	
Skuld/kvm totalyta	8 063	8 137	8 252	8 476
Snittränta, %	1,52	2,09	2,32	2,51
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	639	614	620	656
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-572	-367	-353	-574
Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 764	9 854	10 415	11 391
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	168	211	236	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 236 637 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144 957 000	23 593 409	1 533 033	-16 601 448	-3 655 052	149 826 942
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			1 100 000	-1 100 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-694 465	694 465		0
Balanseras i ny räkning				-3 655 052	3 655 052	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	5 672 000	9 163 000				14 835 000
Årets resultat					-5 700 032	-5 700 032
Belopp vid årets utgång	150 629 000	32 756 409	1 938 568	-20 662 035	-5 700 032	158 961 910

Ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021 noterade att beräkningen av förslaget till resultatdisposition av 2020 års resultat i årsredovisningen 2020 var felaktigt summerad. Stämman den 9 juni 2021 beslutade att av 2020 års förfogade medel, balanserat resultat -16 601 448 adderat årets resultat -3 655 052 tillhoppa -20 256 500 kronor, 1 100 000 kronor avsättes till underhållsfond, att 694 465 kronor ianspråktagas från underhållsfond, och att 20 662 035 kronor balanseras i ny räkning.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 662 035
Årets resultat	-5 700 032
Totalt	-26 362 067

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 938 568
Balanseras i ny räkning	-25 523 499
Totalt	-26 362 067

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	9 393 188	9 249 243
Övriga rörelseintäkter	3	58 354	11 695
Summa Rörelseintäkter		9 451 542	9 260 938
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-6 973 677	-5 664 562
Administration och förvaltning	5	-1 091 193	-489 479
Personalkostnader	6	-390 479	-404 223
Avskrivningar		-5 077 265	-4 317 900
Summa Rörelsekostnader		-13 532 614	-10 876 164
RÖRELSERESULTAT		-4 081 072	-1 615 226
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	61 278	59 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 680 238	-2 099 757
Summa Finansiella poster		-1 618 960	-2 039 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 700 032	-3 655 052
RESULTAT FÖRE SKATT		-5 700 032	-3 655 052
ÅRETS RESULTAT		-5 700 032	-3 655 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	228 099 085	227 682 384
Inventarier, verktyg och installationer	10	415 664	478 014
Summa materiella anläggningstillgångar		228 514 749	228 160 398
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		228 514 749	228 160 398
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 078 706	0
Övriga fordringar		1 121 927	5 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		397 065	306 302
Summa kortfristiga fordringar		3 597 698	311 451
Kassa och bank			
Kassa och bank		28 915 049	22 375 622
Summa kassa och bank		28 915 049	22 375 622
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		32 512 747	22 687 073
SUMMA TILLGÅNGAR		261 027 496	250 847 471

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		183 385 409	168 550 409
Fond för yttre underhåll		1 938 568	1 533 033
Summa bundet eget kapital		185 323 977	170 083 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 662 035	-16 601 448
Årets resultat		-5 700 032	-3 655 052
Summa fritt eget kapital		-26 362 067	-20 256 500
SUMMA EGET KAPITAL		158 961 910	149 826 942
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	88 013 519	67 665 986
Övriga skulder		20 968	20 968
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		88 034 487	67 686 954
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 330 100	30 572 435
Leverantörsskulder		1 546 092	1 157 162
Skatteskulder		450 781	438 890
Övriga skulder		5 616	433 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 698 510	732 066
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 031 099	33 333 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 027 496	250 847 471

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Med ändring från föregående år bruttoredovisar föreningen kundfordringar mot förutbetalda avgifter under 2021 och framåt. Fakturor och månadsavier redovisas som kundfordran och förutbetald intäkt på fakturadatumet. Kundfordran minskar vid betalnings erläggande och förutbetald intäkt vid den period intäkten avser.

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
Hissar	30 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	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	6 364 725	6 086 437
Lokaler	10 320	41 280
	6 375 045	6 127 717
Hysesintäkter		
Bostäder	2 692 422	2 803 783
Lokaler	60 557	79 036
Fastighetsskatt	1 365	2 048
Garage och p-platser	245 181	242 423
Bredband	3 040	10 410
Övriga hyresintäkter	6 050	3 025
	3 008 615	3 140 725
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 135	7 963
Debiterade vatten- och energikostnader	4 304	6 456
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-23 965	-38 205
Övriga intäkter	13 054	4 587
	9 528	-19 199
Totalt nettoomsättning	9 393 188	9 249 243
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	58 354	11 695
Totalt övriga rörelseintäkter	58 354	11 695
Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	192 185	143 403
Uppvärmning	1 696 719	1 517 469
Vatten och avlopp	454 558	346 863
Sophämtning	310 226	316 533
	2 653 687	2 324 267
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	17 619	82 593
Hissbesiktning	-152	6 358
Brandskydd	15 234	0
	32 701	88 951

Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ	23 236	22 212
Fastighetsskötsel	238 836	0
Fastighetsstäd	124 229	120 112
Trädgårdsskötsel	190 962	127 535
Snöröjning/sandning	24 586	12 044
Bevakningskostnader	58 661	34 489
Övriga köpta tjänster	20 232	0
	680 742	316 392
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	266 254	286 566
TV	40 209	40 169
	306 463	326 735
Övriga driftkostnader		
Försäkring	91 660	98 685
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	227 565	223 215
Tomträttsavgälder	775 300	758 100
	1 094 525	1 080 000
Reparationer		
Byggnad	0	145 777
Gemensamma utrymmen	0	77 496
Installationer	0	455 407
Övriga reparationer	0	73 040
	0	751 720
Underhåll		
Underhåll	1 819 733	3 066
Byggnad	0	591 843
Gemensamma utrymmen	0	23 597
Laddplatser	0	71 774
Markytor	254 595	0
Material	0	7 251
	2 074 328	697 531
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	99 271	0
Hiss	31 960	78 966
	131 231	78 966
Totalt operativ drift och underhåll	6 973 677	5 664 562

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	2 867
Övriga medlemsavgifter	10 366	5 172
	10 366	8 039
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	199 058	141 831
Extra ekonomisk förvaltning	23 441	9 694
	222 499	151 525
Teknisk förvaltning		
Juridiska arvoden	45 771	0
Revision		
Revisionsarvode	41 822	37 397
Kommunikation		
Telefon	0	1 400
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	42 745	24 434
Mäklararvode	179 000	86 000
Konsultarvode	14 375	73 929
Bankkostnader	5 507	9 371
Övriga administrativa kostnader	359 613	7 091
Övriga kostnader	169 494	90 292
	770 734	291 117
Totalt administration och förvaltning	1 091 193	489 479
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	300 000	300 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	6 000	12 100
Sociala kostnader	84 479	92 123
	90 479	104 223
Totalt personalkostnader	390 479	404 223
Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	61 278	59 931
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	61 278	59 931

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 676 648	2 096 438
Räntekostnader skattekonto	2 768	2 757
Övriga finansiella kostnader	822	563
	1 680 238	2 099 757
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	1 680 238	2 099 757

Not 9. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	244 633 271	242 547 528
Anskaffningsvärde byggnad	0	2 085 743
Inköp	5 431 616	0
Omklassificeringar	3 228 345	0
Pågående nyanläggningar	0	3 228 345
Utgående anskaffningsvärden	253 293 232	247 861 616
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 20 179 232	- 15 923 528
Årets avskrivningar	- 5 014 915	- 4 255 704
Utgående avskrivningar	-25 194 147	-20 179 232
Utgående redovisat värde	228 099 085	227 682 384
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	191 601 000	191 601 000
Taxeringsvärde mark	110 280 000	110 280 000
	301 881 000	301 881 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	801 964	801 964
Utgående anskaffningsvärden	801 964	801 964
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 323 950	- 261 754
Årets avskrivningar	- 62 350	- 62 196
Utgående avskrivningar	-386 300	-323 950
Utgående redovisat värde	415 664	478 014

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SBAB	2023-05-10	1,24 %	24 337 995	24 394 510
SBAB	2022-02-10	0,45 %	4 923 850	4 946 430
SBAB	2022-02-10	0,45 %	4 406 250	4 531 250
SBAB	2024-04-19	3,65 %	20 910 000	21 402 000
SBAB	2025-02-14	0,99 %	21 824 934	21 869 476
Handelsbanken	2026-04-30	0,76 %	20 940 590	0
SBAB			0	21 402 000
Summa skulder till kreditinstitut			97 343 619	98 545 666
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 330 100	-30 572 435
			88 013 519	67 973 231
Not 12. Ställda säkerheter			2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning			105 700 000	105 700 000
Summa:			105 700 000	105 700 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Ywonne Hörnlund
Ordförande

Andreas Lyrestrand
Ledamot

Anna Lindqvist
Ledamot

Bitra Nassir Ghazi
Ledamot

Khosrow Afrasiabi
Ledamot

Robin Vinberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Adeco revisorer

Mats Lehtipalo



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.06.2022 17:08

SENT BY OWNER:
Daniel Modig • 13.06.2022 15:00

DOCUMENT ID:
SynkHnNK9

ENVELOPE ID:
BylokS2Et9-SynkHnNK9

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021 Bostadsrättsföreningen Utö 3.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
YVONNE HÖRNLUND yvonne.hornlund@outlook.com	Signed Authenticated	13.06.2022 15:17 13.06.2022 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/07/1955) IP: 84.216.109.43
ROBIN VINBERG robinvinberg@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 15:23 13.06.2022 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/04/1990) IP: 90.129.198.72
Andreas Robin Lyrestrand andreas.lyrestrand@outlook.com	Signed Authenticated	13.06.2022 15:26 13.06.2022 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/05/1988) IP: 90.129.203.69
BITA NASSIR GHAZI bitanr1@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 15:31 13.06.2022 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/12/1967) IP: 94.234.100.91
KHOSROW AFRASIABI khosrow999@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 15:47 13.06.2022 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/10/1963) IP: 62.181.239.90
ANNA LINDQVIST annanr8@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 16:31 13.06.2022 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/11/1960) IP: 84.216.33.165
MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	13.06.2022 17:08 13.06.2022 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/01/1959) IP: 213.212.43.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2021.

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.

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 uppger, 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, förfälskning, 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 2021 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, den 13 juni 2022


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far