

Årsredovisning

för

Brf Björkö 3

702001-3962

Räkenskapsåret

2021

mg -

Styrelsen för Brf Björkö 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och bostadsrättsgarage under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler med hyresrätt.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Björkö 3 i Farsta i Stockholms stad. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med fyra portar i 7 våningar med totalt 84 bostadsrätter, 3 st. större lokaler och 10 st. enbilsgarage, till detta ett vidbyggd lokalhus i ett plan med souterräng. Fastigheten inrymmer också en fristående byggnad i souterräng med flerbilsgarage och 2 lokaler. Den totala boytan är 5009 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st. 1 rum och kök
- 16 st. 1 rum och kök
- 38 st. 2 rum och kök
- 24 st. 3 rum och kök
- 2 st. 4 rum och kök
- 2 st. 6 rum och kök

Övrigt:

- 10 st. garage med bostadsrätt
- 18 st. garageplatser/förråd till uthyrning.
- 6 st. lokaler för uthyrning
- 21 st. mindre/större förråd för uthyrning

Taxeringsvärdet för fastigheten är 84 503 000 :-

Marken innehas med tomträtt. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen.

Genomförda åtgärder

- | | |
|-----------|---|
| 2001 | Ombyggnad hissar |
| 2005 | Byte takbeklädnad Filipstadsbacken 20-26 |
| 2007 | Byte undercentral |
| 2008 | Obligatorisk ventilationskontroll utförd |
| 2008 | Energideklaration genomförd |
| 2009 | Renovering tak på lokal Filipstadsbacken 18 |
| 2010 | Radonmätning utförd |
| 2010-2011 | Asbestsanering och totalrenovering av lokal Filipstadsbacken 18 |
| 2011 | Entréer har målats |
| 2013 | Fönsterbyte i lokalhus Filipstadsbacken 16-18 |
| 2014 | Dagvattenrören har renoverats/infodrats |
| 2015 | OVK besiktning utförd och godkänd |
| 2015 | Ny trapphusventilation |
| 2015 | Föreningens brandskydd har gått igenom och dokumenterats |
| 2015 | Takstegar har monterats för säker nertagning av snö och is |
| 2015 | Garagetaket har målats |
| 2017 | Renovering och målning av fönster i souterräng/garagehuset. |

2017	Renovering av avloppsstammarna i bottenplan
2017	Byte av rökluckor
2018	Renovering (infodring) av avloppstammar. Besiktigat och godkänt
2018	Nytt rörstråk under förskola
2018	Garageportar målade.
2019	Totalt renovering av tvättstugan 1 i Filipstadsbacken 22
2019	Ny port installerade på stora garaget Filipstadsbacken 14-16
2019	Besiktning och återställning av skyddsrum Filipstadsbacken 22-24
2020	Nytt rörstråk mellan Filipstadsbacken 20 och 22
2020	Uppgradering av bredband
2020	Ny dörr till cykelrummet
2020	Besiktning och återställning av skyddsrum under Filipstadsbacken 20
2020	Renovering av hissgrindar, hissbrunn och hisschakt Filipstadsbacken 20-26
2021	Installation av portlås-system Filipstadsbacken 20-26
2021	Rensat cykelrum av gammal cyklar.
2021	Taksäkerhetsutrustning på Filipstadsbacken 18.
2021	Förvaring flyttas från cykelrummet till vindsförråd.
2021	Garageportar målade.
2021	Radon mätning.

I enlighet med föreningens stadgar görs reservation till föreningens underhållsfond med minst 1 % av fastighetens anskaffningskostnad.

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar sedan 18-01-01 AB Rådstornet som ekonomisk förvaltare och Aphos Förvaltning AB som teknisk förvaltare.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Tapetserarverkstad samt klädförsäljning	74	2022-09-30
Föreningsverksamhet	95	(Föreningslokal)
Förskola	443	2023-06-30
Livsmedel och klädlager	180	2023-09-30
Livsmedel och klädlager	109	2024-09-30
Lokal	24	2024-09-30
22 st mindre och större förråd på totalt	195	storlek varierar mellan 2 - 46 kvm

De flesta förråd hyrs ut med tillsvidarekontrakt med en uppsägningstid om 3 månader.



Föreningsfrågor och medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 101 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Styrelsen har under året godkänt 12 överlåtelse.

Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. En policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationsssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, mangelrum, gemensamt källarutrymme för cyklar/barnvagnar. Det finns även en föreningslokal som går att hyra vid fest eller till gäster för övernattnig.

Under året har föreningen inte haft några anställda.
Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-17 bestått av

Mark Lange	Ordförande
Johan Andersson	Sekreterare
Sven Neumann	Ekonomiansvarig
Gun-Britt Dahlberg	Ledamot
Yngve Granbäck	Ledamot
Margareth Lundgren	Suppleant
Jahnger Sakha	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Mark Lange, Johan Andersson, Yngve Granbäck och Sven Neumann, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 110 000:- (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att hålla efter de arbeten som behöver göras, samt förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns. Medlemmarnas avgifter hålls oförändrade från år 2022-01-01.

Revisorer

Jonas Helleklint	extern	ordinarie
Hans Jälmestål	intern	ordinarie
Johanna Strandroth	extern	suppleant
Vakant	intern	suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-18.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det installerats ett portlåssystem på entrédörrarna till Filipstadsbacken 20, 22, 24 och 26 för att höja säkerheten i huset. Radon mätningen visar resultat under referensnivån. En vattenskada i Filipstadsbacken 26 på plan 6 och 7 har uppstått. Arbetet att återställa berörda lägenheter pågår under 2022.

Full förteckning av årets väsentliga underhåll finns under rubriken genomförda åtgärder

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt byte av avstängningsventiler för VVS och byte av vattenledningar från galvat till koppar/plastledningar. Inför ett byte av entrédörrar till Filipstadsbacken 20 26 har en arkitekt kontaktats angående design av ett mindre skydd ovan på entrédörr samt framtagande av erforderliga bygglovshandlingar. Energibesparande åtgärder fortsätter under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 066	5 054	5 030	5 009	4 995
Rörelseresultat	732	914	487	968	807
Resultat efter finansiella poster	647	781	368	885	778
Balansomslutning	17 527	16 742	15 918	15 514	9 993
Årsavgift för bostäder kr/kvm	801	801	801	801	801
Fond för yttre underhåll	2 927	3 032	3 315	3 068	2 821
Soliditet i (%)	38	36	33	31	40
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	785	785	785	785	785
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 912	1 931	1 950	1 950	936
Elkostnad/kvm totalyta	32	27	27	30	23
Värmekostnad/kvm totalyta	175	155	164	156	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	22	13	18	17

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	377 400	360 000	3 032 102	1 561 064	780 639	6 111 205
Avsättn rep fond enl stämmobeslut			247 000	-247 000		0
Uttag rep fond enl stämmobeslut			-351 700	351 700		0
Disposition av föregående års resultat:				780 639	-780 639	0
Årets resultat					647 044	647 044
Belopp vid årets utgång	377 400	360 000	2 927 402	2 446 403	647 044	6 758 249



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 446 403
årets vinst	647 044
	3 093 447

disponeras så att

Reservering till fond för yttre underhåll 2021	247 000
--	---------

Uttag fond för yttre underhåll 2021	0
-------------------------------------	---

i ny räkning överföres	2 846 447
------------------------	-----------

	3 093 447
--	------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 065 936 5 065 936	5 054 194 5 054 194
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 919 173	-2 904 928
Underhållskostnader	3	-576 972	-410 053
Fastighetsskatt		-207 586	-205 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 607	-399 607
Arvode och administrationskostnader	4	-230 491 -4 333 829	-220 341 -4 139 995
Rörelseresultat		732 107	914 199
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-85 063 -85 063	-133 560 -133 560
Resultat efter finansiella poster		647 044	780 639
Resultat före skatt		647 044	780 639
Årets resultat		647 044	780 639



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

9 016 483

9 416 090

9 016 483

9 416 090

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

7

224 890

224 890

224 890

224 890

Summa anläggningstillgångar

9 241 373

9 640 980

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

96 860

20 120

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

300 783

293 182

397 643

313 302

Kassa och bank

7 887 904

6 788 210

Summa omsättningstillgångar

8 285 547

7 101 512

SUMMA TILLGÅNGAR

17 526 920

16 742 492

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

737 400

737 400

Fond för yttre underhåll

2 927 402

3 032 102

3 664 802

3 769 502

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 446 403

1 561 064

Årets resultat

647 044

780 639

3 093 447

2 341 703

Summa eget kapital

6 758 249

6 111 205

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

9 575 172

9 670 868

Leverantörsskulder

390 427

221 833

Aktuella skatteskulder

14 901

31 278

Övriga skulder

11

57 922

60 322

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

730 249

646 986

Summa kortfristiga skulder

10 768 671

10 631 287

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 526 920

16 742 492

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Komponent indelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar byggnader är 3,8 % av anskaffningsvärdet

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan.

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Nettoomsättning		
Årsavgifter	-4 099 651	-4 099 680
Hyror lokaler	-762 249	-756 198
Hyror garage	-172 800	-171 200
Övriga intäkter	-31 236	-27 116
	-5 065 936	-5 054 194



Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Fjärrvärme	1 110 979	984 257
Vatten & avlopp	131 604	142 515
El belysning	200 173	136 809
Bredband	184 842	163 499
Sophantering	128 959	111 770
Snöskottning	155 070	11 184
Städkostnader	175 121	173 539
Hissar	64 359	422 519
Förvaltningskostnader	186 751	184 080
Tomträttsavtal	332 500	332 500
Övriga driftskostnader	105 905	104 826
Försäkringar	142 910	137 430
	2 919 173	2 904 928

Not 3 Underhållskostnader

	2021	2020
Allmänna utrymmen	119 369	290 354
Yttre underhåll	71 034	22 904
Lägenhetsunderhåll	35 133	16 843
Tvättstugor	15 140	14 948
Vattenskador o dyl.	242 610	20 623
Övrigt underhåll	93 686	44 381
	576 972	410 053

Not 4 Arvode och administrationskostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	110 000	116 000
Revisionsarvode	40 375	34 375
Sociala kostnader	20 030	19 054
Övriga kostnader	60 086	50 912
	230 491	220 341

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	79 921	127 269
Övriga finansiella kostnader	5 142	6 291
	85 063	133 560



Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 816 632	25 816 632
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 816 632	25 816 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 400 542	-16 000 935
Årets avskrivningar	-399 607	-399 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 800 149	-16 400 542
Utgående redovisat värde	9 016 483	9 416 090
Taxeringsvärden byggnad, bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden byggnad, lokaler	4 152 000	4 152 000
	47 152 000	47 152 000
Taxeringsvärden mark, bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark, lokaler	4 351 000	4 351 000
	37 351 000	37 351 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar
Depositioner lokaler

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående redovisat värde	224 890	224 890

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	5 190	2 320
Skattekonto	91 625	17 800
Momsfordran	45	
	96 860	20 120

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Securitas	6 660	6 375
Nomor	5 249	5 048
Exploateringskontoret	83 125	83 125
Trygg Hansa	149 330	142 910
Bostadsrätterna	7 300	7 230
Övriga förutbetalda kostnader	49 119	48 494
	300 783	293 182

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Angivna räntenivån avser ränta per 21-12-31.
Samtliga lån i Swedbank är formellt kortfristiga då de förfaller och villkorsändring sker inom 12 månader. Styrelsen har möjlighet och för avsikt att förlänga lånen.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek 854354966	0,658	4 575 172	4 670 868
Swedbank Hypotek 2950020285	0,907	5 000 000	5 000 000
		9 575 172	9 670 868
Kortfristig del av långfristig skuld		9 575 172	9 670 868

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Depositioner	-23 122	-23 122
Moms	0	-2 400
Personalens källskatt	-34 800	-34 800
	-57 922	-60 322



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen elkostnad	-39 897	-20 463
Upplupen värmekostnad	-167 306	-132 596
Övriga upplupna kostnader	-70 712	-194 514
Förutbetalda intäkter	-452 334	-298 585
	-730 249	-646 158

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 390 000	10 390 000
	10 390 000	10 390 000

Stockholm 2022-05-10


Mark Lange
Styrelseledamot, ordförande


Sven Neumann
Styrelseledamot


Johan Andersson
Styrelseledamot


Gun-Britt Dahlberg
Styrelseledamot


Yngve Granbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 maj 2022 resp. 11 maj 2022


Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor


Hans Jälmestål
Av föreningen vald internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Björkö 3
Org. nr 702001-3962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkö 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på 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 Björkö 3 för år 2021 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Björkö 3 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.

Revisorers 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.

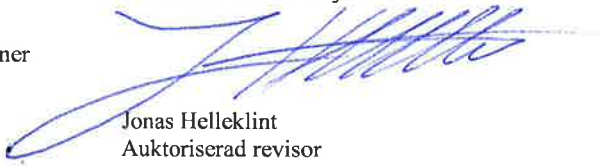
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 12 maj 2022



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkö 3

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år ~~2020~~ 2021 för Bostadsrättsföreningen Björkö 3. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser därför att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm, 2022-05-11

Hans Jäl-mestål
Hans Jäl-mestål