

Årsredovisning 2023

Brf Utö 3

769625-3389



 nabo

4

4
12A
MBA
1.1

Välkommen till årsredovisningen för Brf Utö 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

m

*OK
K
AN*

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

M

YK
KBA
KIA
AM

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-03.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Utö 3	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 26 hyreslägenheter och 120 bostadsrätter om totalt 12 076 kvm och 3 lokaler om 107 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Ahlström	Ordförande
Yvonne Hörnlund	Styrelseledamot
Jörgen Kvarnqvisth	Styrelseledamot
Andreas Lyrestrand	Styrelseledamot
Maria Blonde Andersson	Styrelseledamot
Bitu Nassir Ghazi	Styrelseledamot
Khosrow Afrasiabi	Styrelseledamot

Valberedning

Yvonne Borgström

Jaanika Lehtsalu

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.





Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installation Brand- & Kameraövervakning
Balkongrenovering inkl inglasning
Stampolning
- 2020-2021 ● Hissbyte
Målning entréer & trapphus
- 2019 ● Byte av inpasseringssystem
Byte av elstolpar
- 2018 ● Ommålning källare
- 2017 ● Ombyggnation - ny tvättstuga
Fönsterbyte
Ny dränering
- 2010 ● Stambyte (Genomfört innan ombildning)

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Takrenovering
Lekplats
Elstambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
HS Holper Service AB	Städning
Markskötsel & Snöskottning	Hus & Villa trädgård
Fastighetsskötsel	Leif Lindvall
Internet/TV	OwnIT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Parkerings- och garageavgift höjdes närmare marknadshyra.

Extraamortering genomfördes med 5 mkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 4,99%.

u

u
JK
KVA
MBA
AM

Förändringar i avtal

Skifte av ekonomisk förvaltare från Allabrf till NABO från och med 1/1 2023.

Övriga uppgifter

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2022 genomfördes först i december 2023 på grund av förseningar orsakade av tidigare ekonomiska förvaltaren Allabrf.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 188 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 872	9 383	9 393	9 249
Resultat efter fin. poster	-5 158	-4 852	-5 700	-3 655
Soliditet (%)	63	62	61	60
Yttre fond	1 698	1 100		
Taxeringsvärde	243 916	243 916	301 881	301 881
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	701	664	639	614
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,7	70,6	67,8	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 896	9 617	9 764	9 854
Skuldsättning per kvm	7 336	7 872		
Sparande per kvm	15	82	98	-300
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	19		
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	171	124		
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	35		
Energikostnad per kvm	264	178		
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	1,76	1,52	2,09
Räntekänslighet	12,68			

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

u

u
k
JLL k A
u

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar för byggnader och inventarier samt därtill ökade räntekostnader är huvudsakliga anledningar till det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	154 153	-	-	154 153
Upplåtelseavgifter	38 762	-	-	38 762
Fond, yttre underhåll	1 100	-	598	1 698
Balanserat resultat	-25 523	-4 852	-598	-30 974
Årets resultat	-4 852	4 852	-5 158	-5 158
Eget kapital	163 640	0	-5 158	158 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 974
Årets resultat	-5 158
Totalt	-36 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-165
Balanseras i ny räkning	-37 066
	-36 131

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

4

AK
70
JK
K-A
MBA
MM

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 872	9 383
Övriga rörelseintäkter	3	-43	78
Summa rörelseintäkter		9 829	9 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 489	-6 550
Övriga externa kostnader	9	-471	-805
Personalkostnader	10	-388	-386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 039	-5 235
Summa rörelsekostnader		-13 387	-12 975
RÖRELSERESULTAT		-3 558	-3 515
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		395	194
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 995	-1 531
Summa finansiella poster		-1 600	-1 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 158	-4 852
ÅRETS RESULTAT		-5 158	-4 852

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	218 048	222 927
Maskiner och inventarier	13	193	353
Pågående projekt		25 041	0
Summa materiella anläggningstillgångar		243 282	223 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		243 282	223 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59	0
Övriga fordringar	14	2	1 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	391	272
Summa kortfristiga fordringar		452	1 931
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 502	36 674
Summa kassa och bank		7 502	36 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 954	38 605
SUMMA TILLGÅNGAR		251 236	261 885

u

u
p
DK KA
LBA AM

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 915	192 915
Fond för yttre underhåll		1 698	1 100
Summa bundet eget kapital		194 614	194 015
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 974	-25 523
Årets resultat		-5 158	-4 852
Summa ansamlad förlust		-36 131	-30 375
SUMMA EGET KAPITAL		158 483	163 640
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	53 367	94 963
Summa långfristiga skulder		53 367	94 963
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 027	961
Leverantörsskulder		1 175	1 667
Skatteskulder		491	467
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 691	187
Summa kortfristiga skulder		39 386	3 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 236	261 885

44

u u
JFK A
u

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	36 674	28 915
Resultat efter finansiella poster	-5 158	-4 852
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	8 660
Årets avskrivningar	5 039	5 235
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-119	9 043
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 479	1 667
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 038	-2 360
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 399	8 350
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-25 041	-8 660
Kassaflöde från investeringar	-25 041	-8 660
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	9 530
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-6 530	-1 461
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 530	8 069
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 172	7 759
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 502	36 674

4

UK

JCE KA
MBA AM

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utö 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 054	6 654
Hysesintäkter, bostäder	2 380	2 455
Hysesintäkter, lokaler	158	45
Hysesintäkter, p-platser	322	243
Övriga intäkter	2	50
Kabel-TV/Bredband	20	0
Intäktsreduktion	-63	-64
Summa	9 872	9 383

14

JK A
ML

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	0
Elprisstöd	46	0
Övriga intäkter	0	78
Övriga rörelseintäkter	-89	0
Summa	-43	78

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	178	45
Städning	182	157
Besiktning och service	170	59
Trädgårdsarbete	151	0
Övrigt	0	245
Snöskottning	129	35
Summa	810	541

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Underhåll installationer	0	53
Reparationer	43	1 416
Lokaler	269	0
Soprum/miljöanläggning	1	0
Dörrar och lås/porttele	132	0
VA	17	0
El	197	0
Kabel-tv/bredband	6	0
Hissar	531	9
Tak	16	0
Gård/markytor	33	0
Försäkringsärende/vattenskada	178	0
Temp. rep und eller projekt	7	0
Summa	1 431	1 478

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerade underhåll (används ej)	0	189
Övrigt plan. UH	140	232
Tvättstuga	154	0
Balkonger	12	190
Summa	306	612

M

*UHC
JK
MBA
MH*

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	267	235
Uppvärmning	2 080	1 508
Vatten	868	427
Sophämtning	384	344
Summa	3 599	2 515

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	145	123
Tomträttsavgälder	775	775
Kabel-TV	34	0
Bredband	111	0
Bredband/Kabeltv	26	267
Fastighetsskatt	251	239
Summa	1 344	1 405

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	9	26
Övriga förvaltningskostnader	45	548
Juridiska kostnader	96	0
Revisionsarvoden	59	52
Ekonomisk förvaltning	262	179
Summa	471	805

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	306	6
Löner, tjänstemän	0	300
Sociala avgifter	82	80
Summa	388	386

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 989	1 527
Övriga räntekostnader	5	4
Summa	1 995	1 531

4

CKKA
MK

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 293	253 293
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	253 293	253 293
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 367	-25 194
Årets avskrivning	-4 879	-5 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 245	-30 367
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	218 048	222 927
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	144 460	144 460
Taxeringsvärde mark	99 456	99 456
Summa	243 916	243 916

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	802	802
Utgående anskaffningsvärde	802	802
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-449	-386
Avskrivningar	-160	-62
Utgående avskrivning	-609	-449
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193	353

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	230
Skattefordringar	0	2
Övriga fordringar	-1	1 427
Summa	2	1 659

4

Ute
K
YK K A
MBA MA

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	272
Försäkringspremier	67	0
Kabel-TV	12	0
Tomträtt	194	0
Bredband	36	0
Förvaltning	39	0
Summa	391	272

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-02-12	2,88 %	4 125	4 250
SBAB	2024-04-19	3,65 %	19 803	20 295
SBAB	2025-02-14	0,99 %	21 711	21 764
Stadshypotek	2026-04-30	0,76 %	19 566	20 441
SBAB	2024-05-10	4,24 %	11 975	
SBAB	2023-02-10	3,18 %	-	4 892
SBAB	2023-05-10	1,24 %	-	24 261
SBAB	2028-05-19	3,71 %	12 194	
Summa			89 374	95 903
Varav kortfristig del			36 006	33 404

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 647 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242	187
El	18	0
Uppvärmning	256	0
Utgiftsräntor	31	0
Vatten	305	0
Förutbetalda avgifter/hyror	839	0
Summa	1 691	187

uy

*JK KA
An*

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

105 700

105 700

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes 2% januari 2024

u

ude
JK
RBA
KA
AM

Underskrifter

Farsta, 2024-03-10

Ort och datum



Andreas Lyrestrand
Styrelseledamot



Håkan Ahlström
Ordförande



Jörgen Kvarnqvist
Styrelseledamot



Khosrow Afrasiabi
Styrelseledamot



Maria Blonde Andersson
Styrelseledamot



Yvonne Hörnlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-11



Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor

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 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 31 december 2023 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.

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 "Revisorers 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 upphöra med verksamheten.

Revisorers 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, 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

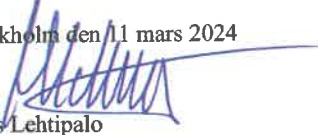
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 mars 2024



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far