

Årsredovisning

för

Brf Björkö 3

702001-3962

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Björkö 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 kokvrå
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 104 956 00 :-

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. Besiktigt 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 på gamla cyklar.
2021	Taksäkerhetsutrustning på Filipstadsbacken 18
2021	Förvaring flyttas från cykelrummet till vindsföråd.
2021	Garageportar målade.
2021	Radon mätning.
2022	Vattenskada åtgärdad i lgh 116 och 119 på Filipstadsbacken 26
2022	Besiktning av samtliga balkongfundament.
2022	Uppgradering av passeringssystem till garaget Filipstadsbacken 12-16
2022	Installation av matavfallsstation vid Filipstadsbacken 18

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	2024-09-30
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 spekulationssyfte.

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 2022-06-02 bestått av

Mark Lange	Ordförande/ Sekreterare
Sven Neumann	Ekonomiansvarig
Gun-Britt Dahlberg	Ledamot
Frida Lingesund	Ledamot
Margareth Lundgren	Ledamot
Yngve Granbäck	Suppleant
Jahnger Sakha	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Mark Lange, Margareth Lundgren och Sven Neumann, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 120 750:- (exkl. sociala avgifter) som är 2,5% av prisbasbelopp för 2022

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 har höjts med 2,75% från och med 2023-04-01

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

Vattenskadorna i lägenheterna på Filipstadsbacken 26 är åtgärdade och försäkringsbolaget har betalat ut ersättning till föreningen.

Efter att ha upptäckt att flera av betongplattorna, som utgör grunden på balkongerna, tappat små bitar, har alla balkongerna inspekterats; de är OK, med några små reparationer utförda.

Under året har vi börjat sortera vårt matavfall och två matavfallsstationer har satts upp i anslutning till vår nuvarande sopstation.

Passeringssystemet för garaget på Filipstadsbacken 12-16 har nu kopplats till passersystemet för Filipstadsbacken 20-26, så att båda anläggningarna kan administreras centralt.

Under året har vi genomfört två städdagar, framför allt utomhus. Städdagarna har avslutats med en gemensam lunch för de som har varit med.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bytet av kall- och varmvattenledningar i byggnaden påbörjas. Vi kommer att påbörja bytet av vattenledningar i källaren, som börjar med borttagning av asbest. Styrelsen håller för närvarande på att upprätta kontrakt och betalningsplan för detta projekt.

Bytet av ytterdörrarna till byggnaden har också påbörjats, vilket medför ett skärmtak över ytterdörrarna och automatisk dörröppnare.

Material har inhämtats och installerats för att flytta el-centralen på Filipstadsbacken 12-16 till insidan av garaget.

Efter sommaren kommer vi att börja begära offerter för ytbeläggning av taket på Filipstadsbacken 20-26.

Det byggnadsarbete som krävs för att uppgradera sovrumsutbyggnaden till föreningslokalen har påbörjats.

Energibesparande åtgärder fortsätter under året, inklusive installationen av lågenergilampor i korridorer på Filipstadsbacken 20-26.

Omläggning av takduk på Filipstadsbacken 20-26.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 803	5 066	5 054	5 030	5 009
Rörelseresultat	393	732	914	487	968
Resultat efter finansiella poster	269	647	781	368	885
Balansomslutning	18 000	17 527	16 742	15 918	15 514
Årsavgift för bostäder kr/kvm	801	801	801	801	801
Fond för yttre underhåll	3 174	2 927	3 032	3 315	3 068
Soliditet i (%)	37	38	36	33	31
Årsavgift bostadsrättsyta kr/kvm	785	785	785	785	785
Lån bostadsrättsyta kr/kvm	1 893	1 912	1 931	1 950	1 950
Elkostnad totalyta kr/kvm	45	32	27	27	30
Värmekostnad totalyta kr/kvm	152	175	155	164	156
Vattenkostnad totalyta kr/kvm	21	21	22	13	18

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	377 400	360 000	2 927 402	2 446 403	647 044	6 758 249
Avsättn rep fond enl stämmobeslut			247 000	-247 000		0
Disposition av föregående års resultat:				647 044	-647 044	0
Årets resultat					269 193	269 193
Belopp vid årets utgång	377 400	360 000	3 174 402	2 846 447	269 193	7 027 442

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 846 447
årets vinst	269 193
	3 115 640

disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll 2021	247 000
Uttag fond för yttre underhåll 2022	-550 773
i ny räkning överföres	3 419 413
	3 115 640

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 803 977 5 803 977	5 065 936 5 065 936
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 967 031	-2 919 173
Underhållskostnader	3	-1 570 770	-576 972
Fastighetsskatt		-227 156	-207 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 607	-399 607
Arvode och administrationskostnader	4	-246 274	-230 491
		-5 410 838	-4 333 829
Rörelseresultat		393 139	732 107
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 150	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-149 096	-85 063
		-123 946	-85 063
Resultat efter finansiella poster		269 193	647 044
Resultat före skatt		269 193	647 044
Årets resultat		269 193	647 044

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 616 876	9 016 483
		8 616 876	9 016 483
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	224 890	224 890
		224 890	224 890
Summa anläggningstillgångar		8 841 766	9 241 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	25 881	96 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	330 000	300 783
		355 881	397 643
<i>Kassa och bank</i>		8 802 381	7 887 904
Summa omsättningstillgångar		9 158 262	8 285 547
SUMMA TILLGÅNGAR		18 000 028	17 526 920

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

737 400

737 400

Fond för yttre underhåll

3 174 402

2 927 402

3 911 802

3 664 802

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 846 447

2 446 403

Årets resultat

269 193

647 044

3 115 640

3 093 447

Summa eget kapital

7 027 442

6 758 249

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

9 479 476

9 575 172

Leverantörsskulder

648 422

390 427

Aktuella skatteskulder

20 389

14 901

Övriga skulder

11

25 522

57 922

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

798 777

730 249

Summa kortfristiga skulder

10 972 586

10 768 671

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 000 028

17 526 920

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. Komponentindelningen 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 1 459 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

	2022	2021
Nettoomsättning		
Årsavgifter	-4 099 602	-4 099 651
Hyror lokaler	-772 190	-762 249
Hyror garage	-172 800	-172 800
Övriga intäkter	-37 775	-31 236
Försäkringsersättningar	-721 610	0
	-5 803 977	-5 065 936

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fjärrvärme	1 032 258	1 110 979
Vatten & avlopp	143 011	131 604
El belysning	303 309	200 173
Bredband	187 710	184 842
Sophantering	150 934	128 959
Snöskottning	88 117	155 070
Städskostnader	178 764	175 121
Hissar	54 301	64 359
Förvaltningskostnader	195 238	186 751
Tomträttsavtal	332 500	332 500
Övriga driftskostnader	151 559	105 905
Försäkringar	149 330	142 910
	2 967 031	2 919 173

Not 3 Underhållskostnader

	2022	2021
Allmänna utrymmen	360 967	119 369
Yttre underhåll	251 708	71 034
Lägenhetsunderhåll	48 873	35 133
Tvättstugor	45 249	15 140
Vattenskador o dyl.	640 334	242 610
Övrigt underhåll	141 046	93 686
Byggledning/teknik/konsult	82 593	0
	1 570 770	576 972

Not 4 Arvode och administrationskostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	120 750	110 000
Revisionsarvode	40 975	40 375
Sociala kostnader	28 728	20 030
Övriga kostnader	55 821	60 086
	246 274	230 491

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	149 096	79 921
Övriga finansiella kostnader	0	5 142

149 096 85 063

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 816 632	25 816 632
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 816 632	25 816 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 800 149	-16 400 542
Årets avskrivningar	-399 607	-399 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 199 756	-16 800 149
Utgående redovisat värde	8 616 876	9 016 483
Taxeringsvärden byggnad, bostäder	54 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden byggnad, lokaler	6 000 000	4 152 000
	60 000 000	47 152 000
Taxeringsvärden mark, bostäder	41 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark, lokaler	3 956 000	4 351 000
	44 956 000	37 351 000

Nytt taxeringsvärde från och med 1 januari 2022

Not 7 Andra långfristiga fordringar

Depositioner lokaler

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 890	224 890
Utgående redovisat värde	224 890	224 890

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	0	5 190
Skattekonto	25 881	91 625
Momsfordran	0	45
	25 881	96 860

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Securitas	7 155	6 660
Nomor	25 978	5 249
Exploateringskontoret	83 125	83 125
Trygg Hansa	156 032	149 330
Bostadsrätterna	7 410	7 300
Övriga förutbetalda kostnader	50 300	49 119
	330 000	300 783

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Angivna räntenivån avser ränta per 22-12-31.
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.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek 854354966	3,152	4 479 476	4 575 172
Swedbank Hypotek 2950020285	2,603	5 000 000	5 000 000
		9 479 476	9 575 172
Kortfristig del av långfristig skuld		9 479 476	9 575 172

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	-23 122	-23 122
Moms	-2 400	0
Personalens källskatt	0	-34 800
	-25 522	-57 922


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen elkostnad	-44 474	-39 897
Upplupen värmekostnad	-159 732	-167 306
Övriga upplupna kostnader	-98 084	-81 533
Förutbetalda intäkter	-496 487	-452 334
	-798 777	-741 070

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 390 000	10 390 000
	10 390 000	10 390 000

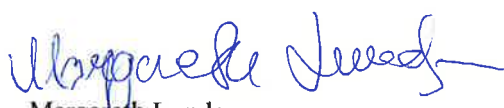
Stockholm 2023-05-13


Mark Lange
Ordförande/Sekreterare


Sven Neumann
Styrelseledamot


Gun-Britt Dahlberg
Styrelseledamot


Frida Lingesunde
Styrelseledamot


Margareth Lundgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-05-15


Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

2023-05-13


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 2022.

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 2022 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 2022 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 *Revisorns 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.

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.

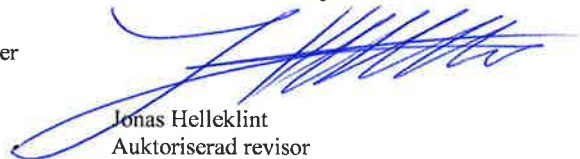
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 15 maj 2023



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Mazars AB
Box 1317
111 83 Stockholm

Uttalande till föreningens revisor i anslutning till revisionen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Björkö 3 för det räkenskapsår som avslutas 2022-12-31 och syftar till att ge uttryck för ledningens uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning samt resultatet av verksamheten enligt god redovisningssed i Sverige. Det är styrelsen som är ansvarig för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Härmed bekräftas, utifrån bästa kunskap och förmåga, att:

Årsredovisningen

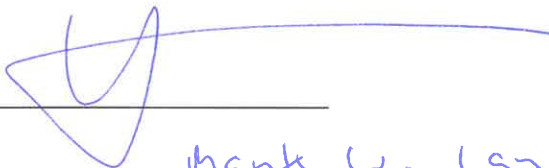
- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för gällande uppdragsbrev för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning.
- Upprättandet av årsredovisningen har skett utifrån förutsättningen att föreningen ska fortsätta sin verksamhet. Det är vår bedömning att det inte föreligger några hinder för föreningens fortsatta drift.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats i enlighet med de lagar och den normgivning som gäller vid upprättande av årsredovisningen.
- Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har upplysts om i enlighet med de lagar och normgivning som gäller vid upprättande av årsredovisningen.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - Tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat,
 - Ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - Obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.

- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta/påstådda oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - Föreningsledningen,
 - Anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
 - Andra personer både i och utanför föreningen, när oegentligheterna har en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar samt rättstvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Farsta den 15 MAJ 2023


Mark W. Lange

Brf Björkö 3

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkö 3

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2022, 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.

Ort:
Stockholm

Datum:
2023-05-13



Hans Jällestål