

Årsredovisning 2020

BRF Damhandsken nr 3



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Damhandsken nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Att bo i BRF Damhandsken nr 3 och i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt och så är fallet i vår förening. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Du måste förvalta bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för hela fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen ansvarar för föreningens operativa verksamhet och fastställer årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs styrelse och du kan lämna motioner till stämman.

BRF Damhandsken är en välskött förening med låg belåningsgrad. Det är alla medlemmars och styrelsens ansvar att vi i föreningen ska bo: bra, tryggt, med god gemenskap, god ekonomi och låga avgifter. Vi ansvarar också för miljömässig hållbarhet.

Styrelse	1 jan- 28 maj	28 maj- 31 dec
Ordförande	Mirjana Pravica	Mirjana Pravica
Sekreterare	Therese van Gerwen	Therese van Gerwen
Ledamot	Elin Törnander	Elin Törnander
Ledamot	Mikael Risebrink	Mikael Risebrink
Suppleant	Linus Masimov	Karel Nemeč

Revisor

My Bolin, auktoriserad revisor, Balansen HB, revisorssuppleant Balansen HB.

Valberedning

Camilla Eklund

Föreningen

Föreningen bildades 1981 och är klassificerad som ett privatbostadsföretag en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2019-02-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie årsstämma hölls 28 maj i Fruängens Kyrkcentrum med 13 medlemmar närvarande (varav en med fullmakt) från totalt 14 lägenheter. På grund av Covid-19 tilläts endast en person per hushåll. Till stämman 2020 var 2 motioner inlämnade.

Årsstämman beslöt att styrelsens arvode ska vara två prisbasbelopp som styrelsen själv fördelar.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden. Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsens ledamöter och suppleanter har ansvarsområden rörande föreningen som de arbetar med löpande och rapporterar av på styrelsemötena.

Under året har 12 (föregående år 7) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har beviljat fem tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under 2020 gett ut 4 informationsblad till medlemmarna. Föreningen har en vår- och höststädning av gården då det förväntas att samtliga medlemmar ska delta. Då utförs enklare underhållsarbeten under trevliga former. Detta för att hålla drift- och underhållskostnader nere.

Föreningen har en egen hemsida (www.damhandsken.se).

Styrelsen har under året, liksom tidigare år, följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete.

Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag. Med tanke på det under året utförda stambyte är det viktigt att bostadsrättshavare rådgör med styrelsen innan köks- och badrumsförändringar vidtas.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Damhandsken 3 med adress Anna Sandströms gata 4-22 och Ellen Keys gata 17-33 i Fruängen.

Fastigheten är byggd 1957 och är av Stockholms Stadsmuseum klassificerat som kulturhistoriskt värdefull. Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme och ventilation med frånluftssystem. Endast kolfilterfläkt tillåten.

Fastigheten består av 3 st bostadshus med 4 våningar och källare samt 1 bostadshus med 2 våningar och källare. Totalt finns 87 bostadsrätter samt 6 butik/lagerlokaler. Boendeytan är 4 999 m². Till fastigheten hör 5 garage, 28 p-platser varav 20 med motorvärmare. Det finns ett antal extra småförråd som kan hyras av medlemmarna. 50 lägenheter har balkong, en uteplats finns.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och i den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring och tillse att brandvarnare fungerar.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl förening som för enskilda föreningsmedlemmar såsom inköp av vissa vitvaror, järn & färg, golv- och våtrumsmaterial.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Storholmen Förvaltning AB.
Fastighetskötseln sköts av Energibevakning AB.
Fastighetsstädning utförs av HSB Städ.
Systematiskt brandskyddsarbete utförs av Fastighetsägarna service sedan 2018.

Parkeringsbolaget Aimo har uppdraget att bevaka parkeringen på gården.
Com Hem AB kabelnät ingår i årsavgiften.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rokvr	24 st	3 rok
20 st	1 rok	18 st	4 rok
13 st	2 rok	8 st	5 rok

Lokalerna är utyrda till följande verksamheter:

Gruppträning på 102 m², frisörsalong på 52 m², 4 st kontors/lagerlokaler på totalt 493 m².

Dessutom finns 7 mindre förrådsutrymmen som hyrs ut till medlemmar enligt kölista.

Investeringar, reparationer och periodiserat underhåll

Föreningen har en 20 års reparations- och underhållsplan, för att på bästa sätt kunna planera, prioritera och kostnadsberäkna arbeten i föreningen. Under 2020 påbörjades fönsterrenovering. Nytt expansionskärl till värmesystemet har installerats. Fiber har gratis dragits in i husen och gruppavtal för internet tecknats med Bahnhof AB där kostnaden motsvarar 165 kr per lägenhet. Avtalen med Com Hem AB har därmed sagts upp. Gruppavtalet med tv-paket löper till och med oktober 2021 och distributionsavtalet till och med december 2025.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

1995	Fönsterrenovering
1997	Fasadrenovering EKG
1997	Nya termostatventiler i samtliga radiatorer
1998	Nya ventilationsfläktar ASG
2000	Ny fjärrvärmecentral
2001	Nya tak på samtliga hus
2001	Installation och byte av bredbandsanläggning, ComHem
2002	Nya ytterportar
2003	Nya belysning i trappor, på gården och på parkeringen
2004	lordningställande av gårdsytor med ny uteplats, nya gräsmattor och fler fruktträd och bärbuskar
2005	Totalrenovering av tvättstugorna utrustade med energisåla nya tvättmaskiner och en torktumlare
2007	Målning av trapphus, balkonger samt fönster utvändigt
2010	Fem barnvagnsrum byggdes
2010	Sophanteringssystemet Moloken installeras samt nya behållare för glas- och tidningsinsamling
2010	Tilläggsisolering vinden EKG 33 och stambyte i 1 lägenhet och en lokal på EKG 33 samt 4 lägenheter ASG 8
2011	Injustering av befintliga radiatorventiler i alla lägenheter
2012	Armaturer och rörelsevakter monterats i 22:ans tvättstuga
2012	12 burspråk har renoverats och målats om
2012	Byte av rökluckor i 8 trapphus
2013	Byte av kall och varmvattentrör i källare port 18-22
2015	Byte av tak-kåpor, tätning och målning av rännदार i plåt på taken.
2015	Omvandling av en lokal till lägenhet port 6
2016	Omvandling av en lokal till lägenhet påbörjades port 16
2016	Byte av två torktumlare

M

2016	Grävarbeten utanför garagen och baksidan av port 6.
2016	Stambyte i 3 kök
2017	Omvandling av en lokal till lägenhet i port 16
2017	Stambyte utfördes i 6 små WC
2017	Byte av 2 tvättmaskiner, samt byte av en dörr till tvättstuga
2018	Planerat för stambyte
2019	Stambyte utfört i fastigheter och mark
2019	Byte elstammar lägenheter, ny elcentral
2019	Elbilsaddstolpar installerade på totalt 7 parkeringsplatser
2019	Nya torkskåp till båda tvättstugor. Nya ytskikt och golv i tvättstugorna i samband med stambytet

Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) är genomförd 2019 med godkänt resultat. PCB-inventeringen genomfördes år 2009. Det konstaterades att ingen PCB finns i fastigheten. Radonmätning utfördes år 2012 och är godkänd. Brandsynskontroll utförs fortlöpande varje kvartal av Fastighetsägarna service. Systematisk brandskyddskontroll utförs regelbundet sedan 2018. Brandvarnare är monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar. År 2020 genomfördes den obligatoriska energideklarationen.

Föreningen har tilldelat varje lägenhet, i de portar där mer än en lägenhet återfinns, ett ID-adressnummer som inlämnades år 2009 till Lantmäteriets nationella lägenhetsregister. Detta ID-nummer ska användas endast i folkbokföringsärenden. Vid alla andra tillfällen gäller bostadsrättens nuvarande objektsnummer som finns på månadsavin.

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas. Föreningens byggnader och fastighet är belägen på mark med tomträtt. Tomträttsavgälden på avtal med Stockholms Stad omförhandlades 2018-01-01. Den nya tomträttsavgälden har förhandlats för 10 år och har trappats in på tre år, full avgäld 2020 blir 289 200 kr.

Under 2020 har sparsamt med underhåll skett då fokus legat på fönsterrenovering, som finansierats av nya lån. Planering inför kommande sockel- och balkongrenovering har gjorts och kontrakterats.

Föreningen använder från 2019, K3-systemet som redovisningsmetod. Tidigare år har K2-systemet använts.

14

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	7 047 526	6 726 997
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 597 649	3 346 313
Finansiella intäkter	2 960	7 299
Minskning av kortfristiga fordringar	44 712	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 089 636
Ökning av långfristiga skulder	0	20 872 500
	3 645 321	26 315 748
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 745 318	2 826 895
Finansiella kostnader	171 857	374 562
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	4 366 893	22 519 680
Ökning av kortfristiga fordringar	0	274 082
Minskning av kortfristiga skulder	95 576	0
	7 379 644	25 995 219
Likvida medel vid årets slut	3 313 204	7 047 526
Årets förändring av likvida medel	-3 734 322	320 529

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 598	3 346	3 341	3 411	3 438
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	-60	338	-1 277	-244
Soliditet (%)	36,0	39,0	94,0	95,0	94,0
Årsavgift (kr)	3 033 072	2 757 264	2 757 264	2 755 405	2 717 506
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	599	545	545	551	537
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 123	4 123	0	0	0
Värmekostnad/kvm uppvärmd yta kr	124	128	146	141	141
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	19	19	21	20	19
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	19	35	23	20	17

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5063 kvm bostäder och 556 kvm lokaler vilket blir 5619 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 380 731	1 698 735	843 368	-1 571 585	-59 607	13 291 642
Avsättning till yttre underhållsfond:			316 413	-316 413		0
Disposition av föregående års resultat:				-59 607	59 607	0
Årets resultat					53 756	53 756
Belopp vid årets utgång	12 380 731	1 698 735	1 159 781	-1 947 605	53 756	13 345 398

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 947 605
Årets resultat	53 756
	-1 893 849

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	316 413
I ny räkning överföres	-2 210 262
	-1 893 849

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 597 649	3 346 313
Summa rörelseintäkter		3 597 649	3 346 313
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 574 980	-2 645 692
Övriga externa kostnader	4	-46 015	-59 297
Personalkostnader	5	-124 323	-121 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-629 678	-211 762
Summa rörelsekostnader		-3 374 996	-3 038 657
Rörelseresultat		222 653	307 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 960	7 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 857	-374 562
Summa finansiella poster		-168 897	-367 263
Resultat efter finansiella poster		53 756	-59 607
Årets resultat		53 756	-59 607

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	33 199 323	29 441 753
Inventarier, verktyg och installationer	7	81 427	101 782
Summa materiella anläggningstillgångar		33 280 750	29 543 535
Summa anläggningstillgångar		33 280 750	29 543 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 880	92 698
Övriga fordringar		48 350	288 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 167	149 062
Summa kortfristiga fordringar		245 397	530 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 313 204	7 047 526
Summa kassa och bank		3 313 204	7 047 526
Summa omsättningstillgångar		3 558 601	7 577 580
SUMMA TILLGÅNGAR		36 839 351	37 121 115

M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 380 731	12 380 731
Kapitaltillskott		1 698 735	1 698 735
Fond för yttre underhåll		1 159 781	843 368
Summa bundet eget kapital		15 239 247	14 922 834
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 947 605	-1 571 586
Årets resultat		53 756	-59 607
Summa fritt eget kapital		-1 893 849	-1 631 193
Summa eget kapital		13 345 398	13 291 641
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	5 872 500	5 872 500
Leverantörsskulder		1 959 533	2 346 125
Skatteskulder		18 662	11 641
Övriga skulder		1 756	4 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	641 502	594 238
Summa kortfristiga skulder		8 493 953	8 829 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 839 351	37 121 115

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme sanitet VA	50 år
El	50 år
Fasad/fönster/balkong	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	30 år
Transport/hiss	30 år
Styr- och övervakning	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 033 072	2 757 264
Hyror lokaler	404 925	370 262
Hyror garage och parkeringsplatser	182 076	178 686
Övriga intäkter	-22 423	40 101
	3 597 650	3 346 313

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsel	108 886	198 358
Uppvärmning	696 990	718 896
Vatten och avlopp	104 783	104 458
Renhållning	64 550	54 451
Grovsopor	14 802	0
Snö och sand	6 527	35 745
Städning	61 252	65 205
Kabel-TV	249 192	177 905
Trädgård	7 261	11 765
Värmeclimatserviceavtal	17 049	22 562
Fastighetsskötsel	114 753	74 852
Fastighetsförsäkring	80 926	78 438
Förvaltningsarvode	237 555	207 047
Tomträttsavgäld	289 200	264 770
Reparationer	131 926	58 984
Övriga driftskostnader	36 976	62 585
Fastighetsskatt/avgift	159 033	154 509
Planerat underhåll	12 504	243 745
Projektarvoden	153 647	111 418
Energideklaration	27 170	0
	2 574 982	2 645 693

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Bankkostnader	9 083	7 713
Revisionsarvoden	20 995	18 241
Övriga externa kostnader	15 937	33 343
	46 015	59 297

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Sociala kostnader	29 723	28 906
	124 323	121 906

Föreningen har inte haft några anställda har ej betalat ut några löner.

M

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 974 178	15 454 498
Inköp	4 366 893	22 519 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 341 071	37 974 178
Ingående avskrivningar	-8 532 425	-8 373 496
Årets avskrivningar	-609 323	-158 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 141 748	-8 532 425
Utgående redovisat värde	33 199 323	29 441 753
Taxeringsvärden byggnader	50 877 000	50 877 000
Taxeringsvärden mark	54 594 000	54 594 000
	105 471 000	105 471 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 275 331	1 275 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 275 331	1 275 331
Ingående avskrivningar	-1 173 549	-1 120 716
Årets avskrivningar	-20 355	-52 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 193 904	-1 173 549
Utgående redovisat värde	81 427	101 782

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,617	2021-05-24	5 872 500	5 872 500
Nordea	0,650	2024-08-21	7 500 000	7 500 000
Nordea	1,060	2022-10-19	7 500 000	7 500 000
			20 872 500	20 872 500

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 400 000	24 400 000
	24 400 000	24 400 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	117 675	117 675
Förutbetalda avgifter/hyror	379 242	320 824
Övriga interimsskulder	123 775	124 669
Upplupen ränta	20 811	31 069
	641 503	594 237

Stockholm 2021-05-03



Mirjana Pravica



Elin Törnander



Therese van Gerwen

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



My Bolin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Damhandsken nr 3
Org.nr. 716417-4943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 Damhandsken nr 3 för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2021



My Bolin

Auktoriserad revisor