

# ÅRSREDOVISNING 2016

## BRF Damhandsken 3



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
Allmänt om verksamheten	2
Väsentliga händelser under verksamhetsåret	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6
<b>Ekonomi</b>	<b>7</b>
Resultaträkning	7
Tillgångar	8
Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>15</b>

Styrelsen för Brf Damhandsken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

## 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 mycket välskött skuldfri förening och det är alla medlemmars och styrelsens ansvar att vi i föreningen ska bo: mycket bra, tryggt, med god gemenskap, med god ekonomi och låga avgifter samt miljömässigt.

<b>Styrelse</b>	<b>1 jan- 19 maj 20 maj- 31 dec</b>	
Ordförande	Elin Törnander	Elin Törnander
Sekreterare	Karl Jonasson Collberg	Karl Jonasson Collberg
Ledamot	Kenneth Cedborn	Arne Stedt
Ledamot	Arne Stedt	Anna Nylander
Ledamot	David Schützer	Victor Ajger
Suppleant	Per Nilson	Linus Masimov
Suppleant	Victor Ajger	Kristofer Jonsson

#### Revisor

My Bolin, auktoriserad revisor, Balansen HB, revisorsuppleant Thomas Engström.

#### Valberedning

Håkan Birgersson och Selle Beyone.

### Föreningen

Föreningen bildades 1981 och klassificeras som ett privatbostadsföretag dvs en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2017-03-07.

Ordinarie årsstämma hölls 19 maj i Fruängens Kyrkcentrum med 16 medlemmar från 15 lägenheter. Till stämman 2015 var två motioner inlämnade.

Årstämman 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 15 ( föregående år 10) bostadsrätter överlåtits.



Styrelsen har beviljat sju tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen ger ut ett Info-blad minst 4 gånger per år till alla medlemmar. 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.

Styrelsen ställer ut marschaller utanför portarna jul- och nyårsafton och har inbjudit till luciaglögg. Föreningen har en egen hemsida ([www.damhandsken.se](http://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. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

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 framtida stambyte är det viktigt att bostadsrättshavare rådgör med styrelsen innan 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 m<sup>2</sup>. 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 Förvaltnings AB.

Fastighetskötseln sköts av Energibevakning AB.

Fastighetsstädning utförs av HSB Städ sedan 20141201.

Parkeringsbolaget CarPark har uppdraget att bevaka parkeringen på gården.

Com Hem 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 uthyrda till följande verksamheter:

Förskola på 102 m<sup>2</sup>, frisörsalong på 52 m<sup>2</sup>, 4 st kontors/lagerlokaler på totalt 493 m<sup>2</sup>.

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. I planen beräknas stambyte ske inom de närmsta 5 åren räknat från år 2015. Medlemmar som planerar att göra köks- eller badrumsrenoveringar skall alltid kontakta styrelsen före byggstart. Som förberedelse till stambytet har delar av rörsystemet i källarplanen renoverats (2013).

Under 2015 har föreningen omvandlat ett förråd och en lokal till en ny lägenhet med adress Anna Sandströms Gata 6. Föreningen har bytt ut 8 takkåpor samt tätat och målat plåtytor på taken. Det har förekommit tre vattensador orsakade av handhavande fel och en på grund av brott på avloppsstam. Föreningen har enligt bostadsrättslagen ansvaret för återställande av skada på husets stomme och medlemmen ansvarar för yt- och tätskikt.

Under 2016, har OVK besiktning genomförts med godkänt resultat, en lokal omvandlats till lägenhet, två torktumlare har bytts ut och en dörr i tvättstugan breddats för att möjliggöra detta, ett stambyte av tre kök genomfördes. Grävarbeten har genomförts utanför garagen samt på baksidan av Anna Sandströms Gata 6 för att avhjälpa fuktinträngning, i samband med grävningarna lades asfalt om och tre parkeringsplatser skapades för uthyrning.

Under 2017 planeras åtgärder med ventilationen, vissa balkonger. Året inleddes dessutom med ett stambyte av tre WC, utbyte av två tvättmaskiner och färdigställande av omvandling av lokal till lägenhet

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, Com Hem
- 2002 Nya ytterportar
- 2003 Nya belysning i trappor, på gården och på parkeringen
- 2004 Iordningställande av gårdsytor med ny uteplats, nya gräsmattor och fler fruktträd och bärbuskar
- 2005 Totalrenovering av tvättstugorna utrustade med energisnåla 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 radiationventiler 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 varmvattenrör i källare port 18-22
- 2015 Byte av takkåpor, tätning och målning av rännalar 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
- 2016 Grävarbeten utanför garagen och baksidan av port 6.
- 2016 Stambyte i 3 kök



### Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) är genomförd 2016 med godkänt resultat. PCB-inventeringen genomfördes år 2009. Det konstaterades att ingen PCB finns i fastigheten. Radonmätning utfördes år 2012 och är godkänd. Brandsyns kontroll görs fortlöpande varje kvartal och ingår i fastighetsskötselavtalet med Energibevakning. Brandvarnare är monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar. År 2009 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 löper på 20-årsperiod t.o.m. 2018-01-01. Ny tomträttsavgäld har förhandlats för 10 år och kommer trappas in på tre år, full avgäld 2020 blir 289 200 kr. Årsavgiften höjdes 1 oktober 2008 med 10 % och för att kompensera tidigare förluster och allmänna prishöjningar höjdes årsavgiften med 5 % den 1 juli 2013.

Under 2015 har föreningen omvandlat en lokal till lägenhet. Detta har inneburit vissa kostnader för föreningen vilket belastar resultatet för 2015, det har också inneburit att försäljningen inbringat kapital till föreningen om ca 1,5 miljoner vilket kom föreningens till del under 2016.

Under 2016 har föreningen stärkt sitt kapital genom att den sista hyresrätten har sålts, detta har gjort att föreningen nu har betalat av alla skulder och därmed är skuldfria.

Föreningen använder K2 systemet som redovisningsmetod. Föreningen har sitt säte i Stockholm

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	3 417	3 393	3 288	3 204
Resultat efter finansiella poster	-244	-371	484	287
Soliditet (%)	94,0	56,2	57,8	56,2
Årsavgift kr	2 717 506	2 720 802	2 681 688	2 612 744
Årsavgift / m2 brf-yta kr	537	553	545	531
Fastighetslån / m2 brf-yta kr	0	832	840	849
Värmekostnad / m2 uppvärmd yta kr	141	125	132	136

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 215 730	0	1 698 735	237 368	588 675	-370 601
Ökning av insatskapital	100 273	5 739 727				
Disposition av föregående års resultat:					-370 601	370 601
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 316 003</b>	<b>5 739 727</b>	<b>1 698 735</b>	<b>237 368</b>	<b>218 074</b>	<b>-244 256</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	218 073
årets förlust	-244 256
	<b>-26 183</b>

disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	202 000
i ny räkning överföres	-228 183
	<b>-26 183</b>

Disponeringen av den yttre underhållsfonden sker efter stämmans beslut. Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		3 437 632	3 392 835
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 437 632</b>	<b>3 392 835</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2, 3, 4		
Driftskostnader		-3 065 445	-3 214 062
Övriga externa kostnader		-89 849	-70 275
Personalkostnader		-114 008	-64 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 002	-350 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 617 304</b>	<b>-3 698 869</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-179 672</b>	<b>-306 034</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 453	35 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 037	-100 145
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 584</b>	<b>-64 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-244 256</b>	<b>-370 601</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-244 256</b>	<b>-370 601</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	7 688 952	8 002 873
Inventarier, verktyg och installationer	6	111 798	145 878
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 800 750</b>	<b>8 148 751</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 800 750</b>	<b>8 148 751</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 842	32 387
Övriga fordringar		12 600	33 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 975	131 245
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>259 417</b>	<b>197 440</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 656 334	2 982 743
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 656 334</b>	<b>2 982 743</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 915 751</b>	<b>3 180 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 716 501</b>	<b>11 328 934</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		10 055 730	4 215 730
Kapitaltillskott		1 698 735	1 698 735
Fond för yttre underhåll		237 368	237 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 818 320</b>	<b>6 151 833</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		218 073	588 674
Årets resultat		-244 256	-370 601
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 183</b>	<b>218 073</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 965 650</b>	<b>6 369 906</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	4 092 072
<b>Summa långfristiga skulder</b>	8	<b>0</b>	<b>4 092 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		180 345	152 823
Skatteskulder		173	9 967
Övriga skulder		17 349	245 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9, 10	552 984	459 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>750 851</b>	<b>866 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 716 501</b>	<b>11 328 934</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Stambyte	50 år
Maskiner och inventarier	10 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 717 506	2 720 802
Hyror bostäder	20 330	67 344
Hyror lokaler	437 836	431 760
Hyror garage och parkeringsplatser	127 308	114 935
Övriga intäkter	134 651	57 994
	<b>3 437 631</b>	<b>3 392 835</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Uppvärmning	102 332	88 067
Värme	713 463	719 061
Vatten och avlopp	113 796	102 947
Renhållning	27 509	40 722
Grovsopor	10 338	9 683
Snö och sand	26 718	17 979
Städning	47 909	69 816
Kabel-TV	148 475	147 176
Trädgård	20 610	21 313
Värme klimatserviceavtal	19 059	12 573
Fastighetskötsel	73 529	110 088
Fastighetsförsäkring	73 197	70 985
Förvaltningsarvode	165 821	80 554
Tomträttsavgäld	243 688	243 688
Reparationer	399 183	89 769
Övriga driftskostnader	95 131	15 600
Fastighetskatt/avgift	140 908	148 452
lordningsställande av lägenhet	93 744	893 088
Planerat underhåll	550 039	332 500
	<b>3 065 449</b>	<b>3 214 061</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Bankkostnader	7 879	4 696
Revisionsarvoden	18 450	17 500
Mäklarprovisioner	40 000	40 600
Övriga externa kostnader	23 520	7 479
	<b>89 849</b>	<b>70 275</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	88 600	50 000
Sociala kostnader	25 408	14 439
	<b>114 008</b>	<b>64 439</b>

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

#### Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 434 605	15 434 605
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 434 605</b>	<b>15 434 605</b>
Ingående avskrivningar	-7 431 732	-7 117 821
Årets avskrivningar	-313 922	-313 911
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 745 654</b>	<b>-7 431 732</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 688 951</b>	<b>8 002 873</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 013 000	39 017 000
Taxeringsvärden mark	27 174 000	26 062 000
	<b>67 187 000</b>	<b>65 079 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 126 798	1 126 798
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 126 798</b>	<b>1 126 798</b>
Ingående avskrivningar	-980 920	-944 738
Årets avskrivningar	-34 080	-36 182
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 015 000</b>	<b>-980 920</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 798</b>	<b>145 878</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Pantbrev i egen fastiget	9 400 000	9 400 000
	<b>9 400 000</b>	<b>9 400 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	1,861	2016-12-02	0	2 471 452
Nordea	2,253	-	0	967 500
Stadshypotek	4,37	2016-06-01	0	409 344
Stadshypotek	4,37	2016-06-01	0	243 776
			<b>0</b>	<b>4 092 072</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	42 060

### Not 9 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Erlagd handpenning upplåtelse	0	245 000
	<b>0</b>	<b>245 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	78 710	78 710
Upplupna räntekostnader	0	7 161
Förutbetalda avgifter/hyror	288 284	287 337
Övriga interimsskulder	185 989	85 958
	<b>552 983</b>	<b>459 166</b>

ky



Stockholm 2017 0508



Elin Törnander



Anna Nylander



Karl Jonasson Collberg



Arne Stedt



Victor Ajger

Min revisionsberättelse har lämnats

10/5 - 2017



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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, 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. Våra 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 10 maj 2017



My Bolin

Auktoriserad revisor