

ÅRSREDOVISNING 2019

BRF Rensnålen 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@rensnalen3.se

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Rensnålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-03 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-06-25.

Styrelsens säte: Stockholms kommun

Föreningen har tomträtt med avtal fram till 2045 med beteckningen Stockholm Rensnålen 3, Stockholm kommun.
Föreningens gatuadress: Essinge Brogatan 15, 112 61 Stockholm

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring AB. Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring och måste tecknas av varje enskild bostadsrättsägare via dennes försäkringsbolag.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Matilda Landsberg	Ordförande	2020
Ingela K Malmsjö	Kassör	2020
Johan Ragnwall	Ledamot	2020
Björn Malm	Ledamot	2020
Åsa Widell	Suppleant	2020
Karin Snis	Suppleant	2020
Therese Lindgren	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 Antal protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Liselott Herrlander

Valberedning

Marita Sundberg

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Ren Standard i Stockholm har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Byggnaden Stockholm Rensnålen 3 har en tomtareal om 380 kvm. Marken innehas med tomträtt 2045-07-01.
Föreningens byggnader uppfördes under 1939, ombildningen från hyresfastighet till bostadsrättsförening ägde rum 13 december 2001. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1939.
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Byggnaden består av ett sexvåningshus med totalt 41 lägenheter. 39 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och två är hyresrätt. Till fastigheten hör också två lokaler. Den totala boytan uppgår till 1 691 kvm. Lokalytan är 157 kvm. Föreningen har en övernattningslägenhet som går att hyra för medlemmar.

Lägenhetsfördelning

33 stycken 1 rum och kök
8 stycken 2 rum och kök
2 stycken lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-10. 25 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har kommunicerat med medlemmarna via mail mestadels och haft cykelrensningar samt ett gott samarbete under hela tak & vindsrenoveringen där medlemmarna fick möjlighet att ställa 10 kartonger/lägenhet i ett förråd som föreningen bekostade under renoveringen. På grund av upprustning av tak och takterrassen blev det ingen grillning med medlemmarna under 2019 men vi ser fram emot 2020!

Underhåll och underhållsplan

Under 2019 har huset genomgått en total tack & vindsrenovering.
Underhållsplan finns att tillgå på föreningens hemsida samt nedan.

h

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2019:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Tak & Takterass	2019	Styrelsen beslutade att genomföra en takrening efter år av mindre läckor och framkommit att pappan under takpannorna var gamla och uttjänade torra. Efter flertalet och offerter och undersökande valde man DM Tak och plåttak som är relativt underhållsfritt och på sikt mer hållbart under en lång tid. I och med avtalet med DM Tak avslutade även föreningen snöskottningsavtalet med DB Tak eftersom detta ingår i tre år framöver med DM Tak efter ny takläggning. Även takterrassen fick sig ett ansiktslyft av den nya snygga plåten.
Vind	2019	I och med takomläggningen beslutades att även de gamla trävindsförråden skulle förnyas och uppdateras med gallerförråd.
Gästlägenheten	2019	Efter flera medlemmars önskan uppdaterades gästlägenheten med ny bäddsoffa, kudde, täcke, bord, växter samt lampor och gardiner för att göra det trevligt. I och med detta höjdes avgiften för att hyra gästlägenheten med 100kr/natt.
Soprum	2019	Efter flertalet stopp i den gamla sopkarusellen beslutade styrelsen att ta bort sopkarusellen och fräsha upp soprummet. Ny väggfärg, och rent i rummet samt moderna sopkärl som gör att stoppen minskat samt att det är lättare med sophantering och billigare för föreningen med sophantering mot tidigare.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 5-10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Rutinkoll av rören	2020 -2025	Årlig slumpmässig rutinkontroll av föreningens rör.
Brandinspektion	2020	Kontroll av brandvarnare i samtliga lägenheter samt uppdatera med brandsläckare i huset.
Fasadupprustning/balkonger & ventilation	2024/2025	Fasadrening med fokus på reparation, målning + balkongerna. Ventilationen / fönster.
Tvättstuga	2025	Uppfräschning av tvättstuga / kolla av maskiner mm.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 43 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 6 st överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	585	585	585	585	585
Nettoomsättning	1 422	1 379	1 381	1 408	1 424
Årets resultat	-3 085	- 351	- 285	- 611	- 592
Totalt eget kapital	20 604	23 689	24 039	24 316	24 935
Balansomslutning	23 987	25 800	26 096	26 362	27 075
Soliditet, %	86%	92%	92%	92%	92%
Bokfört värde, byggnader och mark	22 530	22 929	23 338	23 818	24 297
Taxeringsv.,byggnader och mark	51 152	38 988	38 988	38 988	34 563
Taxeringsvärde, byggnader	16 949	15 074	15 074	15 074	15 074
Låneskuld	3 000	1 842	1 842	1 842	1 842
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 856	1 140	1 140	1 140	1 140
Belåningsgrad, %	6%	5%	5%	5%	5%
Amortering under året	0	0	0	0	3 053
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,07%	0,98%	0,87%	0,64%	1,26%
Likvida medel	1 323	2 739	2 627	2 423	2 680
Likviditet, %	379%	1063%	1228%	1294%	932%
Kassaflöde, kr/kvm	0	67	184	191	215
Avsättning yttre fond, kr/kvm	66	66	66	66	66

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Bankskuld, kr/kvm = bankskuld / kvm bostadsyta

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 587 650	156 738	-3 705 229	-350 574	23 688 585
Disp. enligt stämmobeslut			-350 574	350 574	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		-77 365			-77 365
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		122 000	-122 000		0
Årets resultat				-3 084 781	-3 084 781
Belopp vid årets utgång	27 587 650	201 373	-4 100 438	-3 084 781	20 603 804

Av insatserna utgör 20 256 720 medlemsinsatser och 7 330 930 upplåtelseavgifter.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-4 055 803
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-122 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	77 365
årets förlust	-3 084 781
Summa, till stämmans förfogande	-7 185 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-7 185 219
Summa	-7 185 219

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

h

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 421 978	1 379 454
Summa rörelseintäkter		1 421 978	1 379 454
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-4 018 769	-1 237 008
Övriga externa kostnader	4	0	-26 213
Personalkostnader och arvoden	5	-59 139	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-398 811	-409 078
Summa rörelsekostnader		-4 476 719	-1 724 867
Rörelseresultat		-3 054 741	-345 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 302	12 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 342	-17 758
Summa finansiella poster		-30 040	-5 161
Resultat efter finansiella poster		-3 084 781	-350 574
Resultat före skatt		-3 084 781	-350 574
Årets resultat		-3 084 781	-350 574

h

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	22 530 367	22 929 178
Summa materiella anläggningstillgångar		22 530 367	22 929 178

Summa anläggningstillgångar		22 530 367	22 929 178
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	134 540	132 532
Summa kortfristiga fordringar		134 540	132 532

Kassa och bank

Kassa och bank		1 323 107	2 738 540
Summa kassa och bank		1 323 107	2 738 540

Summa omsättningstillgångar		1 456 988	2 871 072
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		23 988 014	25 800 250
-------------------------	--	-------------------	-------------------

h

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 587 650	27 587 650
Fond för yttre underhåll	201 372	156 738
Summa bundet eget kapital	27 789 022	27 744 388

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 100 438	-3 705 229
Årets resultat	-3 084 781	-350 574
Summa fritt eget kapital	-7 185 219	-4 055 803
Summa eget kapital	20 603 803	23 688 585

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9,10	3 000 000	0
Summa långfristiga skulder		3 000 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	1 842 000
Leverantörsskulder		231 954	122 913
Skatteskulder		8 875	5 454
Övriga skulder		0	24 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	143 382	116 730
Summa kortfristiga skulder		384 211	2 111 665

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 988 014 **25 800 250**

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år
---------------------	--------

Fond för yttre underhåll

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

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	971 505	971 505
Hyra bostäder hyresrätt	98 598	98 595
Hyra lokaler	190 872	188 497
Intäkt överlåtelse- och panthantering	6 266	7 227
Uppvärmning	14 541	14 218
Telia Internet/Kabel-TV	67 860	67 860
Gästlägenhet	10 000	5 400
Fastighetskatt, lokaler	21 520	17 880
Intäkter andrahandsuthyrning	13 911	7 526
Övriga ersättningar och intäkter	26 906	745
Summa	1 421 979	1 379 453

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	966 871	971 336
Löpande underhåll, se spec. nedan	203 664	199 612
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	2 848 234	66 060
Summa	4 018 769	1 237 008

Specifikation driftskostnader

El	43 737	44 582
Uppvärmning	264 115	267 094
Vatten & avlopp	58 997	67 844
Avfallshantering	32 974	44 575
Snörenhållning och halkbekämpning	0	12 500
Hissbesiktning	3 566	3 354
Fastighetsförsäkring	76 674	74 068
Självrisk fastighetsförsäkring	1 500	0
Tomträttsavgäld	181 400	181 400
Kabel TV	9 756	9 542
Bredband	71 340	71 340
Fastighetsskötsel, städning	36 720	36 271
Fastighetsskötsel, städning utöver avtal	0	1 043
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt	77 977	72 697
Förbrukningsmaterial	60	738
Förbrukningsinventarier	19 964	0
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	0	674
Extern revisor	15 125	15 125
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	50 325	49 500
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 000	940
Kostnad överlåtelse- och panthantering	6 384	4 549
Administrativa kostnader	10 115	8 418

h

Medlemskap bostadsrätterna	5 142	5 082
Summa	966 871	971 336

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Bostäder	20 625	7 816
Uh/Rep Lokaler golv	7 829	0
Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	1 031	6 157
Installationer VA/sanitet	23 802	88 439
Uh/Rep Installationer ventilation	32 125	0
Installationer hissar	3 750	4 596
Försäkringsskador	42 330	39 064
Installationer lås & larm	1 144	5 213
Installationer el	5 314	34 000
Installationer övrigt	0	1 244
Fastighet utvändigt	49 150	3 508
Fastighet utvändigt, tak	16 564	9 575
Summa	203 664	199 612

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Planerat Uh/Rep Gem utrymme miljöanläggning	45 976	0
Uh/Rep Installationer VA/sanitet	0	24 497
Uh/Rep Huskropp utv. tak	2 770 869	41 563
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. dörrar	31 389	0
Summa	2 848 234	66 060

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

	2019	2018
Konsultarvode	0	26 213
Summa	0	26 213

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	45 000	40 000
Sociala avgifter	14 139	12 568
Summa	59 139	52 568

h

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	254 309	254 309
Avskrivning ombyggnad	144 502	154 769
Summa	398 811	409 078

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 787 795	23 543 250
Ingående anskaffningsvärden värdehöjande åtgärder		4 244 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 795	27 787 795
Ingående avskrivningar	-4 858 617	-4 449 539
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-144 502	-154 769
Årets avskrivningar	-254 309	-254 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 257 428	-4 858 617
Utgående redovisat värde	22 530 367	22 929 178
Bokfört värde byggnader	22 530 367	22 929 178
Bokfört värde mark	0	0
	22 530 367	22 929 178
Taxeringsvärden byggnader	16 949 000	15 074 000
Taxeringsvärden mark	34 203 000	23 914 000
	51 152 000	38 988 000

Fastighetsbeteckningar: Stockholm Rensnålen 2
Marken innehas med tomträtt
Värdeår: 1939 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 563	76 674
Förutbetald Kabel-TV	2 477	2 438
Förutbetald kostnad internet	5 945	5 945
Förutbetald tomträttsavgäld	45 350	45 350
Övriga förutbetalda kostnader	2 205	2 125
Summa	134 540	132 532

6

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	5 600 000	5 600 000
	5 600 000	5 600 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,20	2024-03-30	3 000 000	0
			3 000 000	0
Långfristig skuld i balansräkningen			3 000 000	

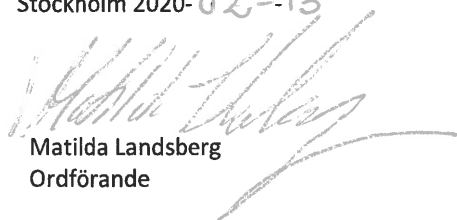
Kortfristig del av skulden är 0 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 3.000.000 kronor.

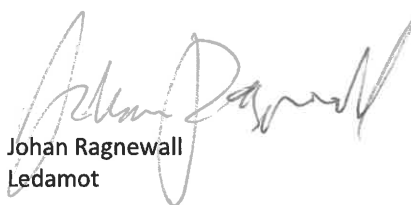
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	0	772
Upplupen kostnad VA	0	3 405
Förutbetalda hyror och avgifter	129 381	96 511
Upplupen kostnad extern revision	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader	0	2 042
Summa	143 381	116 730

Stockholm 2020-02-13



Matilda Landsberg
Ordförande



Johan Ragnewall
Ledamot



Ingela K Malmsjö
Ledamot



Björn Malm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 19/2 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rensnålen 3

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rensnålen 3 för år 2019.

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 2019 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 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 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. 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.

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rensnålen 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö den 19/2 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor