



**ÅRSREDOVISNING
2020**

BRF Rensnålen 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2020-01-01–12-31



Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten	3
Allmänt om verksamheten	3
Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)	3
Fakta om föreningen	3
Föreningens styrelse, valberedning, revisor	3
Styrelsen	3
Revisor	4
Valberedning	4
Ekonomisk och teknisk förvaltning	4
Information om fastigheten	4
Lägenhetsfördelning	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	5
Föreningsstämma	5
Föreningsaktiviteter under året	5
Underhåll och underhållsplan	5
Utfört underhåll	5
Åtgärd	5
Utfört år	5
Kommentar	5
Framtida underhåll	5
Medlemsinformation	6
Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser	6
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6
Årsavgifter / hyresavgift	6

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 2020-01-01–12-31. 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, valberedning, revisor

Styrelsen

- valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

Namn	Funktion	Vald t o m stämma
Patrik Elgh	Ordförande	2021
Ingela K Malmsjö	Kassör, kommunikation	2021
Felicia Thim	Sekreterare	2021
Therese Lindgren	Suppleant	2021 - flyttat
Petter Strid	Suppleant	2021 - flyttat
Maria Sundberg	Suppleant	2021

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

h

Revisor

Liselott Herrlander

Valberedning

Marita Sundberg

Ekonomisk och teknisk förvaltning

	Företag	Kontaktperson	Avtal
Ekonomi	Akevo AB Fosievägen 15 214 31 Malmö	Anette Cederholm, anette@akevo.se	<i>Pågående – Uppsägningstid 6 mån</i>
Service och underhåll	Fastio Bygg & Fastighetsförvaltning AB Moränvägen 1 186 40 Vallentuna	Mikko Valojää, kundtjanst@fastio.se 08- 27 72 22	<i>Går ut 2022</i>
Service och underhåll av tak	DM TAK AB	Vanessa Frykman, vanessa@dmtak.se	<i>Avropsavtal går ut 2022</i>
Städning av trapphus, cykelrum, tvättstuga samt soprum	Ren Standard Svärdvägen 25 A 182 33 Danderyd	Linus Linde Linus@renstandard.se	<i>Uppd per 210124 – pågående</i>
Sophantering	Stockholm Vatten och avfall		<i>Sophämtning: Urbaser Hämtning: 2 kärl (m/o/f) (Lilla Mamsen har eget avtal för ett sopkärl)</i>

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 övernattninglägenhet som går att hyra för medlemmar.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	33
1 rum och kök, hyresrätt	1
2 rum och kök	6
Gästlägenhet/föreningslokal	1
Affärslokal	2

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-03-11. 13 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!

Städdag i föreningen ägde rum vid två tillfällen, 2020-09-30 samt 2020-10-14. Ca 20 medlemmar deltog och övriga medlemmar tilldelades enklare uppgifter att utföra under året i huset.

Underhåll och underhållsplan

Underhållsplan finns att tillgå på föreningens hemsida samt nedan.

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2020

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Cykelrum	2020	Montering av cykelkrokar på två väggar samt två nya cykelställ. Cykelrummet målade.
Fasaden	2020	Enstaka reparationer av större fasadsprickor. Där fasadputs riskerade att lossna och falla åtgärdades dessa tillfälligt tills planerade fasadrenoveringen utförs.
Soprum	2020	Avtal uppd med Ren Standard gällande soprummet.
Undercentral	2020	Underhåll av undercentral. Filter byte & rengöring.
Vinden	2020	Rengöring av frånluftventilation på vinden.
Vinden	2020	Byte av inspektionsluckor till avloppsstammarna på vinden.
Frisörens lokal	2020	Byte och lagning av läckande rör.

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
Brandinspektion	2020	Kontroll av brandvarnare i samtliga lägenheter samt uppdatera med brandsläckare i huset.
Fasaden	2021	Fortsatt reparation/översyn av fasadsprickor
Lokal: Frisör	2021	Målning av ytterdörr.

h

	2025/26	Byte av dörr/fönster isbm med Stambyte/fasad, 2025/26.
Rören	2021	Rutinkoll av rören. Fortsatt årlig slumpmässig rutinkontroll av husets rör, inkl två lokaler.
Stambyte/fasad	2025 /26	Stambyte och fasadrenovering med fokus på reparation, målning + balkongerna. Ventilationen/fönster. Planeras att genomföras samtidigt.
Tvättstuga	2025	Uppfräschning av tvättstuga /kolla av maskiner mm.
Undercentral	2021	Byte av undercentral Den nuvarande undercentralen har passerat sin tekniska livslängd vad gäller driftsäkerhet och prestanda.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 46 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har det skett 6 st överlåtelse.

Brf Rensnålen 3 har under året sålt en hyresrätt. Se under eget kapital.

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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter / hyresavgift

Årsavgiften var oförändrad under 2020.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 5 % för 2021, fr o m 1 april retroaktivt från 2021-01-01.
Höjning av hyresavgift för hyresrätten planeras under 2021.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	585	585	585	585	585
Nettoomsättning	1 375	1 422	1 379	1 381	1 408
Årets resultat	- 475	-3 085	- 351	- 285	- 611
Totalt eget kapital	22 929	20 604	23 689	24 039	24 316
Balansomslutning	26 275	23 987	25 800	26 096	26 362
Soliditet, %	87%	86%	92%	92%	92%
Bokfört värde, byggnader och mark	22 131	22 530	22 929	23 338	23 818
Taxeringsv.,byggnader och mark	51 152	51 152	38 988	38 988	38 988
Taxeringsvärde, byggnader	16 949	16 949	15 074	15 074	15 074
Låneskuld	3 000	3 000	1 842	1 842	1 842
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 856	1 856	1 140	1 140	1 140
Belåningsgrad, %	6%	6%	5%	5%	5%
Amortering under året	0	0	0	0	0
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,20%	1,07%	0,98%	0,87%	0,64%
Likvida medel	4 009	1 323	2 739	2 627	2 423
Likviditet, %	1204%	379%	1063%	1228%	1294%
Kassaflöde, kr/kvm	0	0	67	184	191
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)

h

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 587 650	201 373	-4 100 438	-3 084 781	20 603 804
Disp. enligt stämmobeslut			-3 084 781	3 084 781	0
Inbet under året	2 800 130				2 800 130
Avsättning fond		122 000	-122 000		0
Ianspråkande från fond		-108 030	108 030		0
Årets resultat				-474 728	-474 728
Belopp vid årets utgång	30 387 780	215 343	-7 199 189	-474 728	22 929 206

Av insatserna utgör 22 570 130 medlemsinsatser och 7 817 650 upplåtelseavgifter.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-7 185 219
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-122 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	108 030
årets förlust	-474 728
Summa, till stämmans förfogande	-7 673 917

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-7 673 917
Summa	-7 673 917

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

h

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 374 891	1 421 978
Summa rörelseintäkter		1 374 891	1 421 978
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 212 100	-4 018 769
Övriga externa kostnader	4	-78 780	0
Personalkostnader och arvoden	5	-123 928	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-398 811	-398 811
Summa rörelsekostnader		-1 813 619	-4 476 719
Rörelseresultat		-438 728	-3 054 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 000	-32 342
Summa finansiella poster		-36 000	-30 040
Resultat efter finansiella poster		-474 728	-3 084 781
Resultat före skatt		-474 728	-3 084 781
Årets resultat		-474 728	-3 084 781

h

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	22 131 556	22 530 367
Summa materiella anläggningstillgångar		22 131 556	22 530 367
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		22 131 556	22 530 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	132 569	134 540
Summa kortfristiga fordringar		132 569	134 540
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 009 001	1 323 107
Summa kassa och bank		4 009 001	1 323 107
Summa omsättningstillgångar		4 141 570	1 457 647
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		26 273 126	23 988 014

h

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		30 387 780	27 587 650
Fond för yttre underhåll		215 342	201 372
Summa bundet eget kapital		30 603 122	27 789 022

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 199 189	-4 100 438
Årets resultat		-474 728	-3 084 781
Summa fritt eget kapital		-7 673 917	-7 185 219
Summa eget kapital		22 929 205	20 603 803

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		179 268	231 954
Skatteskulder		7 112	8 875
Övriga skulder		23 032	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	134 509	143 382
Summa kortfristiga skulder		343 921	384 211

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 273 126

23 988 014

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	1,0 %
Tillkommande utgifter	10,0 %
Inventarier	20,0 %

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/fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 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 21,4% 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.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

L

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	983 185	971 505
Hyra bostäder hyresrätt	52 135	98 598
Hyra lokaler, ej momsreg	195 878	190 872
Intäkt överlåtelse- och panthantering	10 796	6 266
Uppvärmning	14 775	14 541
Telia Internet/Kabel-TV	68 730	67 860
Gästlägenhet	10 000	10 000
Fastighetsskatt, lokaler	21 520	21 520
Intäkter andrahandsuthyrning	15 339	13 911
Övriga ersättningar och intäkter	1 500	25 518
Påminnelseavgift	1 000	1 350
Öresavrundning	33	38
Summa	1 374 891	1 421 979

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	953 071	966 871
Löpande underhåll, se spec. nedan	150 999	203 664
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	108 030	2 848 234
	1 212 100	4 018 769

Specifikation driftskostnader

Ei	38 974	43 737
Uppvärmning	248 066	264 115
Vatten & avlopp	61 023	58 997
Avfallshantering	40 502	32 974
Hissbesiktning	8 444	3 566
Brandskydd	4 875	0
Fastighetsförsäkring	85 529	76 674
Självrisk fastighetsförsäkring	0	1 500
Tomträttsavgäld	181 400	181 400
Kabel TV	9 799	9 756
Bredband	71 340	71 340
Fastighetsskötsel, städning	18 840	36 720
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt	77 977	77 977
Förbrukningsmaterial	6 634	60
Förbrukningsinventarier	4 590	19 964
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	849	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	51 285	50 325
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 491	1 000

h

Kostnad överlåtelse- och panthantering	8 710	6 384
Administrativa kostnader	12 060	10 115
Medlemskap bostadsrätterna	5 184	5 142
Extern revisor	15 500	15 125
	953 072	966 871

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Bostäder	0	20 625
Lokaler	45 445	7 829
Gemensamma utrymmen	32 794	1 031
Trapphus, entré	3 963	0
Installationer VA/sanitet	24 328	23 802
Installationer värme	13 944	0
Installationer ventilation	0	32 125
Installationer hissar	5 100	3 750
Försäkringsskador	0	42 330
Installationer lås & färm	17 271	1 144
Installationer el	8 154	5 314
Fastighet utvändigt	0	49 150
Fastighet utvändigt, tak	0	16 564
	150 999	203 664

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

Planerat Uh/Rep Gem utrymme	50 506	45 976
Uh/Rep Huskropp utv. tak	7 086	2 770 869
Uh/Rep Huskropp utv. dörrar	0	31 389
Uh/Rep Huskropp utv. fasader	50 438	0
	108 030	2 848 234

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

	2020	2019
Konsultarvode	78 780	0
Summa	78 780	0

h

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	94 300	45 000
Sociala avgifter	29 628	14 139
Summa	123 928	59 139

Sättet att utbetala arvodet har ändrats i år. Tidigare har det släpat ett år men utbetalningen som gjordes under 2020 avser 2020-2021. Därav blir det dubbelt arvode.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	254 309	254 309
Avskrivning ombyggnad	144 502	144 502
Summa	398 811	398 811

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 787 795	27 787 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 795	27 787 795
Ingående avskrivningar	-5 257 428	-4 858 617
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-144 502	-144 502
Årets avskrivningar	-254 309	-254 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 656 239	-5 257 428
Utgående redovisat värde	22 131 556	22 530 367
Bokfört värde byggnader	22 131 556	22 530 367
Bokfört värde mark	0	0
	22 131 556	22 530 367
Taxeringsvärden byggnader	16 949 000	16 949 000
Taxeringsvärden mark	34 203 000	34 203 000
	51 152 000	51 152 000

Fastighetsbeteckningar: Stockholm Rensnålen 3
Marken innehas med tomträtt
Värdeår: 1939 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

h

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 621	78 563
Förutbetald Kabel-TV	2 448	2 477
Förutbetald internet	5 945	5 945
Förutbetald tomträttsavgäld	45 350	45 350
Förutbetalda kostnader fortnox	2 205	2 205
Summa	132 569	134 540

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 600 000	5 600 000
	5 600 000	5 600 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,20	2024-03-30	3 000 000
			3 000 000
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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad sophämtning	7 725	0
Upplupen kostnad VA	10 790	0
Förutbetalda hyror och avgifter	99 951	129 381
Upplupen kostnad extern revision	14 000	14 000
Felinbet hyressystem	2 042	0
Summa	134 508	143 381

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 5% den 2021-04-01 och då retroaktivt från 2021-01-01.

h

Stockholm 2021-03-04



Patrik Elgh
Ordförande



Felicia Thim
Ledamot



Ingela K Malmsjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09



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 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 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. 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.

4

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 2020 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Malmö den 9 13 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor