

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF RENSNÅLEN 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt efter kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Rensnålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-11-18.
Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Stockholm Rensnålen 3.
Föreningens gatuadresser: Essing Brogatan 15-17, 112 61 Stockholm.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring AB.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Anna Sjöberg	Ordförande	2017
Joakim Westerberg	Ledamot	2017
Marcus Olausson	Ledamot	2017
Marie Treslow	Ledamot	2017
Eliana Lundin	Ledamot	2017
Åsa Widell	Suppleant	2017
Karin Snis	Suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.
Mellan mötena har styrelsen haft en kontinuerlig dialog via telefon och e-post.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander



Valberedning

Douglas Lindholm och Annethe Larsson

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Stockholm Rensnålen 3 har en tomtareal om 380 kvm.

Marken innehas med tomträtt till 2045-07-01.

Föreningens byggnader uppfördes under 1939, ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsförening ägde rum 13 december 2001.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1939. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 1 stycken sexvåningshus med totalt 41 lägenheter. 39 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 är hyresrätt. Till fastigheten hör också 2 lokaler.

Den totala boytan uppgår till 1 691 kvm bostadsarea. Lokalytan är 157 kvm.

Lägenhetsfördelning:

33 stycken 1 rum och kök

8 stycken 2 rum och kök

2 stycken lokaler

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-25. 11 medlemmar var närvarande och 11 lägenheter var representerade.

Under 2016 har föreningen målat om i tvättstuga och trapphus. Stengolv i entré har lagats och slipats.

Hissen har totalrenoverats, hisskorg har fått nya ytskick samt att dörr, elektronik och motor är utbytta.

Uttjänt torktumlare är bytt i tvättstuga till en effektiva och energisnålare variant av samma märke som övriga uppdaterade (2015) maskiner i tvättstugan.

Insatser med byte av gamla avloppsrör samt tätning av lock till avloppsrör har utförts i cykelrummet för att motverka odör.

Vi har under hösten haft en container på plats och medlemmarna har utfört städning av fastighetens gemensamma utrymmen.

Föreningen har investerat i nytt onlinebokningssystem för föreningens gemensamma takterrass.

Vi har under 2016 även utfört obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

På gång i huset: Under 2017 är det aktuellt med byte av bredbandsleverantör. Vi kommer även att köpa in nya utemöbler och grill till föreningens gemensamma takterrass. Aktuellt är också att utföra balkongrenovering under våren.

W

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 43 st. 7 överlåtelser har ägt rum under 2016. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2017 är 44.800 kr (år 2016, 44.300 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2016. Årsavgiften är 585 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2017 är inte planerad.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	1 408	1 424	1 419	1 387	1 592
Årets resultat	- 611	- 592	- 138	- 164	253
Totalt eget kapital	24 316	24 935	23 127	23 265	23 429
Balansomslutning	26 361	27 075	28 296	28 579	28 626
Soliditet	92,2%	92,1%	81,7%	81,4%	81,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	23 818	24 297	24 777	25 257	24 978
Taxeringsv., byggnader och mark	38 988	34 563	34 563	34 563	34 563
Taxeringsvärde, byggnader	23 914	16 936	16 936	16 936	16 936
Årsavgift kr/kvm	585	585	585	582	585
Bankskuld	1 842	1 842	4 895	4 919	4 943
Bankskuld kr/kvm	1 140	1 140	3 029	3 044	3 059
Belåningsgrad	5%	5%	14%	14%	14%
Amortering under året	-	3 053	24	24	535
Räntekostnad, %	0,64%	1,26%	3,28%	3,39%	3,47%
Likvida medel	2 423	2 680	3 377	3 251	3 259
Likviditet	1294%	932%	106%	791%	1392%
Kassaflöde, kr/kvm	191	215	255	179	301
Avsättning yttre fond, kr/kvm	66	66	56	56	56

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Förändring i kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 587 650	549 824	-2 610 671	-591 787
Disp. enl. stämmobeslut			-591 787	591 787
Uttag från yttre fond 2016		-492 776	492 776	
Avsättning år 2016 yttre fond		122 000	-122 000	
Årets resultat				-611 245
Belopp vid årets utgång	27 587 650	179 048	-2 831 682	-611 245

Av medlemsinsatser utgör 20.256.720 kr (19.758.720 kr) insatser och 7.330.930 kr (5.428.930 kr) upplåtelseavgift.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 202 458
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-122 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	492 776
Årets resultat	-611 245
Till stämmans förfogande	-3 442 928

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 442 928
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 408 378	1 423 784
Summa rörelseintäkter		1 408 378	1 423 784
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 482 578	-1 423 542
Övriga externa kostnader	6	0	-47 200
Personalkostnader	7	-59 139	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-479 588	-479 588
Summa rörelsekostnader		-2 021 305	-2 009 469
Rörelseresultat		-612 927	-585 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 491	21 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 809	-27 437
Summa finansiella poster		1 682	-6 102
Resultat efter finansiella poster		-611 245	-591 787
Resultat före skatt		-611 245	-591 787
Årets resultat		-611 245	-591 787

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	23 817 844	24 297 432
Summa materiella anläggningstillgångar		23 817 844	24 297 432
Summa anläggningstillgångar		23 817 844	24 297 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	113 650	97 444
Summa kortfristiga fordringar		113 666	97 444
<i>Kassa och bank</i>		2 430 184	2 680 088
Summa omsättningstillgångar		2 543 850	2 777 532
SUMMA TILLGÅNGAR		26 361 694	27 074 964

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 587 650	27 587 650
Fond för yttre underhåll		179 048	549 824
Summa bundet eget kapital		27 766 698	28 137 474
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 831 683	-2 610 671
Årets resultat		-611 245	-591 787
Summa ansamlad förlust		-3 442 928	-3 202 459
Summa eget kapital		24 323 770	24 935 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,12	1 842 000	1 842 000
Summa långfristiga skulder		1 842 000	1 842 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 848	181 740
Skatteskulder		4 880	3 887
Övriga skulder		0	106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	123 196	112 216
Summa kortfristiga skulder		195 924	297 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 361 694	27 074 964

h

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnaden skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år räknat från ombyggnadsåret 1980. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
Värdehöjande åtgärder	10-33 år	linjär

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgar, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Hyra bostäder	97 385	96 464
Hyra lokaler	183 200	183 035
Årsavgift från bostadsrätter	971 505	969 230
Uppvärmning	13 818	13 806
Telia Internet/Kabel-TV	77 220	77 049
Gästlägenhet	18 000	28 800
Fastighetsskatt, lokaler	17 256	15 950
Överlåtelse och pantförskrivelser	12 822	12 852
Intäkter andrahandsuthyrning	13 695	0
Övriga intäkter	3 477	26 598
Summa	1 408 378	1 423 784

h

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2016	2015
Driftskostnader, spec. not 3	904 802	836 881
Löpande underhåll, spec. not 4	85 000	123 777
Periodiskt underhåll, spec. not 5	492 776	462 884
Summa	1 482 578	1 423 542

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
El	36 787	33 338
Uppvärmning	268 046	248 923
Vatten och avlopp	52 342	44 238
Avfallshantering	34 293	29 454
Snörenhållning	39 500	0
Hissbesiktning	0	2 294
Fastighetsförsäkring	60 425	48 989
Tomträttsavgäld	148 250	123 550
Kabel TV	10 876	10 872
Bredband	54 120	81 180
Fastighetsskötsel, städning	35 532	34 916
Fastighetsskötsel, städning, utöver avtal	1 209	6 885
Serviceavtal	3 571	3 368
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt	69 868	68 593
Förbrukningsinventarier	1 085	20 906
Förbrukningsmaterial	5 273	5 233
Förhandlingsarvode	417	417
Extern revisor	14 625	14 000
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	4 027	581
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	47 153	45 855
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 152	3 336
Administrativa kostnader	7 300	5 004
Medlemskap i bostadsrätterna	4 950	4 950
Summa	904 801	836 882

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Uh/Rep Bostäder	28 259	32 665
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	9 785	23 131
Uh/Rep Installationer värme	6 100	2 918
Uh/Rep Installationer ventilation	0	20 869
Uh/Rep Installationer hissar	0	17 422
Uh/Rep Fastighet utvändigt	0	10 082
Uh/Rep Trapphus och entr	40 856	1 690
Försäkringsskador	0	15 000
Summa	85 000	123 777

h

Not 5 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2016	2015
Upprättande av underhållsplan	0	30 625
Planerat Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	34 900	128 999
Planerat Uh/Rep Installationer VA/sanitet	0	303 260
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	17 500	0
Planerat Uh/Rep Installationer hissar	440 376	0
Summa	492 776	462 884

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Kostnad försäljning lägenhet	0	47 200
Summa	0	47 200

Not 7 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Summa	59 139	59 139

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning byggnader	254 309	254 309
Avskrivning värdehöjande åtgärder	225 279	225 279
Summa	479 588	479 588

h

Not 9 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 543 250	23 543 250
Ingående anskaffningsvärden värdehöjande åtgärder	4 244 545	4 244 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 795	27 787 795
Ingående avskrivningar	-3 490 363	-3 010 775
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-225 279	-225 279
Årets avskrivningar byggnader	-254 309	-254 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 969 951	-3 490 363
Utgående redovisat värde	23 817 844	24 297 432
Bokfört värde byggnader	23 817 844	24 297 432
Bokfört värde mark	0	0
	23 817 844	24 297 432
Taxeringsvärde byggnader	15 074 000	16 936 000
Taxeringsvärde mark	23 914 000	17 627 000
	38 988 000	34 563 000

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

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 876	60 425
Förutbetald Kabel-TV	2 785	2 719
Förutbetald tomträttsavgäld	39 825	34 300
Övriga förutbetalda kostnader	1 164	0
Summa	113 650	97 444

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats % 2016-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,76	3 månaders	1 842 000	0
			1 842 000	0

Kortfristig del av långfristig skuld 0 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 1.842.000 kronor (1.842.000 kronor).

W

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

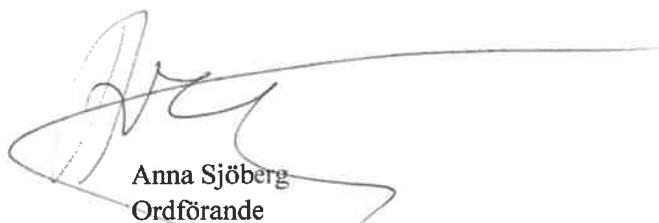
	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 600 000	5 600 000
	5 600 000	5 600 000
 Eventalförpliktelser	 Inga	 Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

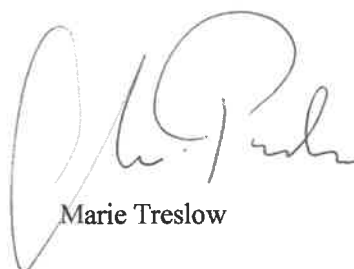
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	4 692	3 336
Upplupen räntekostnad	389	537
Upplupen kostnad VA	6 164	0
Förutbetalda hyror och avgifter	97 643	94 593
Upplupet arvode extern revision	14 000	13 750
Övriga upplupna kostnader	308	0
Summa	123 196	112 216

h

Stockholm 2017-04-10



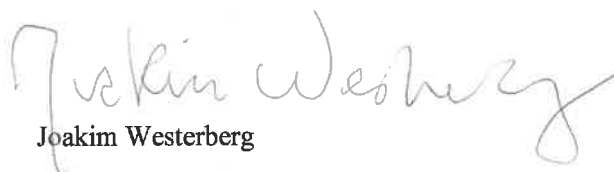
Anna Sjöberg
Ordförande



Marie Treslow



Marcus Olausson



Joakim Westerberg



Eliana Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-12



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rensnålen 3, org.nr. 769606-5445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rensnålen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 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 mina uttalanden. Risker 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. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 12 maj 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor