

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF RENSNÅLEN 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Rensnålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Stockholm Rensnålen 3.
Föreningens gatuadresser: Essinge 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
Erik Dahl	Ledamot	2018
Matilda Landsberg	Ledamot	2018
Sobhan Bromandi	Ledamot	2018
Uno Weng	Ledamot	2018
Eva Davidson	Suppleant	2018
Ingela Kärkkäinen	Suppleant	2018
Åsa Widell	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 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.
Ren Standard i Stockholm 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 upplåttna 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 1st övernattningslägenhet som går att hyra för medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-24. 15 medlemmar var närvarande och 14 lägenheter var representerade.

*Takläcka har åtgärdats.

*Höststädning där hela fastigheten från tvättstuga, förråd, soprum, cykelförråd, vinden och trappen har rensats.

*Belysningen vid entrén övriga delar i fastighetens allmänna utrymme har bytts ut mot nya miljövänliga energilampor.

* Nytt avtal med ComHem har tecknats.

*Inbrott på vinden, styrelsen tittar på alternativa lösningar till säkrare förråd.

* De vertikala stamrören har kollats och filmats. Inga åtgärden behöver göras då de är i gott skick.
Rören i köken kommer behöva spolats då det är för mycket fett och rester som sitter i rören. Spolningen kommer förhoppningsvis under slutet på Q1. Därefter vet vi i vilket dessa rör är i.

W

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 43 st. 6 överlåtelser har ägt rum under 2017. 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 2018 är 45.500 kr (år 2017, 44.800 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2017. Årsavgiften är 585 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2018 är inte planerad.

✓

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 381	1 408	1 424	1 419	1 387
Årets resultat	- 285	-6 111	- 592	- 138	- 164
Totalt eget kapital	24 039	24 316	24 935	23 127	23 265
Balansomslutning	26 096	26 362	27 075	28 296	28 579
Soliditet, %	92%	92%	92%	82%	81%
Bokfört värde, byggnader och mark	23 338	23 818	24 297	24 777	25 257
Taxeringsv.,byggnader och mark	38 988	38 988	34 563	34 563	34 563
Taxeringsvärde, byggnader	23 914	23 914	16 936	16 936	16 936
Årsavgift, kr/kvm	585	585	585	585	582
Bankskuld	1 842	1 842	1 842	4 895	4 919
Bankskuld, kr/kvm	1 140	1 140	1 140	3 029	3 044
Belåningsgrad, %	5%	5%	5%	14%	14%
Amortering under året	0	0	3 053	24	24
Räntekostnad, %	0,87%	0,64%	1,26%	3,28%	3,39%
Likvida medel	2 627	2 423	2 680	3 377	3 251
Likviditet, %	1228%	1294%	932%	106%	791%
Kassaflöde, kr/kvm	184	191	215	255	179
Avsättning yttre fond, kr/kvm	66	66	66	56	56

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 kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 587 650	179 048	-2 831 682	-611 245
Disp. enl. stämmobeslut			-611 245	611 245
Försäljning lgh 1			144 250	
Uttag från yttre fond 2017		-144 250		
Avsättning år 2017 yttre fond		66 000	-66 000	
Årets resultat				-284 611
Belopp vid årets utgång	27 587 650	100 798	-3 364 677	-284 611

Av medlemsinsatser utgör 20.256.720 kr insatser och 7.330.930 kr upplåtelseavgift.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 442 928
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-66 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	144 250
Årets resultat	-284 611
Till stämmans förfogande	-3 649 289

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 649 289
--	-------------------

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

h

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 381 433	1 408 378
Summa rörelseintäkter		1 381 433	1 408 378
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 124 216	-1 482 578
Personalkostnader	7	-59 139	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-479 588	-479 588
Summa rörelsekostnader		-1 662 943	-2 021 305
Rörelseresultat		-281 510	-612 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 116	13 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 217	-11 809
Summa finansiella poster		-3 101	1 682
Resultat efter finansiella poster		-284 611	-611 245
Resultat före skatt		-284 611	-611 245
Årets resultat		-284 611	-611 245

h

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	23 338 256	23 817 844
Summa materiella anläggningstillgångar		23 338 256	23 817 844
Summa anläggningstillgångar		23 338 256	23 817 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 856	113 650
Summa kortfristiga fordringar		129 872	113 666
<i>Kassa och bank</i>		2 627 380	2 430 184
Summa omsättningstillgångar		2 757 252	2 543 850
SUMMA TILLGÅNGAR		26 095 508	26 361 694

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 587 650	27 587 650
Fond för yttre underhåll		100 798	179 048
Summa bundet eget kapital		27 688 448	27 766 698
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 364 678	-2 831 683
Årets resultat		-284 611	-611 245
Summa ansamlad förlust		-3 649 289	-3 442 928
Summa eget kapital		24 039 158	24 323 770
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		87 177	67 848
Skatteskulder		5 784	4 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	121 389	123 196
Summa kortfristiga skulder		214 350	195 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 095 508	26 361 694

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 underhållsplanen. 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.

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Hyra bostäder	98 272	97 385
Hyra lokaler	185 355	183 200
Årsavgift från bostadsrätter	971 505	971 505
Uppvärmning	13 981	13 818
Telia Internet/Kabel-TV	68 640	77 220
Gästlägenhet	8 369	18 000
Fastighetsskatt, lokaler	17 880	17 256
Överlåtelse och pantförskrivelser	10 587	12 822
Intäkter andrahandsuthyrning	5 586	13 695
Övriga intäkter	1 258	3 477
Summa	1 381 433	1 408 378

h

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Driftskostnader, spec. not 3	957 886	904 802
Löpande underhåll, spec. not 4	22 080	85 000
Periodiskt underhåll, spec. not 5	144 250	492 776
Summa	1 124 216	1 482 578

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
El	39 816	36 787
Uppvärmning	260 633	268 046
Vatten och avlopp	58 125	52 342
Avfallshantering	34 401	34 293
Snörenhållning	30 250	39 500
Hissbesiktning	2 449	0
Besiktning/tillsyn	1 110	0
Fastighetsförsäkring	69 876	60 425
Tomträttsavgäld	170 350	148 250
Kabel TV	11 145	10 876
Bredband	65 395	54 120
Fastighetsskötsel, städning	35 817	35 532
Fastighetsskötsel, städning, utöver avtal	0	1 209
Serviceavtal	1 785	3 571
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt	71 795	69 868
Förbrukningsinventarier	12 816	1 085
Förbrukningsmaterial	4 470	5 273
Förhandlingsarvode	417	417
Extern revisor	14 750	14 625
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 228	4 027
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	49 500	47 153
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	200	0
Kostn. överlåtelse, pant, andrahandsuthyrning	7 278	5 152
Administrativa kostnader	8 283	7 300
Medlemskap i bostadsrätterna	4 997	4 950
Summa	957 886	904 801

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Uh/Rep Bostäder	3 032	28 259
Uh/Rep Lokaler vitvaror	2 188	0
Uh/rep Tapphus, entré	0	40 856
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	6 160	9 785
Uh/Rep Installationer värme	0	6 100
Uh/Rep Installationer el	7 942	0
Uh/Rep Installationer hissar	2 758	0
Summa	22 080	85 000

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.

	2017	2016
Planerat Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustn	78 375	34 900
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	0	17 500
Planerat Uh/Rep Installationer el	29 750	0
Planerat Uh/Rep Installationer hissar	11 250	440 376
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak	24 875	0
Summa	144 250	492 776

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Summa	59 139	59 139

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	254 309	254 309
Avskrivning värdehöjande åtgärder	225 279	225 279
Summa	479 588	479 588

Not 9 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
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	-3 969 951	-3 490 363
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-225 279	-225 279
Årets avskrivningar byggnader	-254 309	-254 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 449 539	-3 969 951
Utgående redovisat värde	23 338 256	23 817 844
Bokfört värde byggnader	23 338 256	23 817 844
Bokfört värde mark		0
	23 338 256	23 817 844
Taxeringsvärde byggnader	15 074 000	15 074 000
Taxeringsvärde mark	23 914 000	23 914 000
	38 988 000	38 988 000

Fastighetsbeteckningar: Stockholm Rensnålen 3

Marken innehas med tomträtt.

Värdeår: 1939 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

W

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 068	69 876
Förutbetald Kabel-TV	2 385	2 785
Förutbetald kostnad internet	5 945	0
Förutbetald tomträttsavgäld	45 350	39 825
Övriga förutbetalda kostnader	2 108	1 164
Summa	129 856	113 650

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2017-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	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. Ovan tabell visar datum för ränteändringsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

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

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
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

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	0	4 692
Upplupen räntekostnad	428	389
Upplupen kostnad VA	6 491	6 164
Förutbetalda hyror och avgifter	100 470	97 643
Upplupet arvode extern revision	14 000	14 000
Övriga upplupna kostnader	0	308
Summa	121 389	123 196

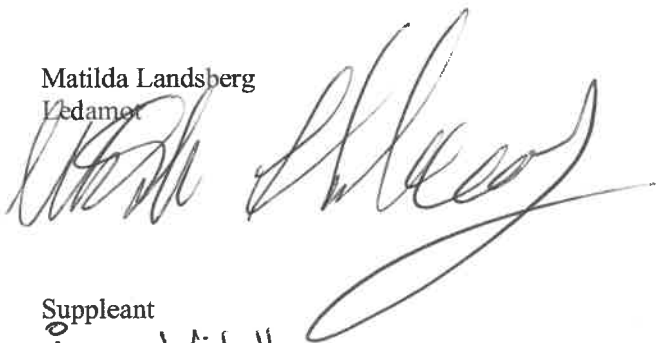
h

Stockholm 2018-05-16



Sobhan Bromandi
Ledamot

Matilda Landsberg
Ledamot



Uno Weng
Ledamot



Suppleant

Åsa Widell



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-28



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 2017.

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 2017 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 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 2017 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 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 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 revisions sed 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 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 28 maj 2018



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor