

Styrelsen för BRF Damhandsken nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Att bo i BRF Damhandsken nr 3 och i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt och så är fallet i vår förening. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Du måste förvalta bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för hela fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen ansvarar för föreningens operativa verksamhet och fastställer årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs styrelse och du kan lämna motioner till stämman.

BRF Damhandsken är en välskött förening med låg belåningsgrad. Det är alla medlemmars och styrelsens ansvar att vi i föreningen ska bo: bra, tryggt, med god gemenskap, god ekonomi och låga avgifter. Vi ansvarar också för miljömässig hållbarhet.

Styrelse	1 jan- 29 maj	29 maj- 31 dec
Ordförande	Mirjana Sundberg	Mirjana Sundberg
Sekreterare	Therese van Gerwen	Therese van Gerwen
Ledamot	Elin Törnander	Elin Törnander
Ledamot	Mikael Risebrink	Mikael Risebrink
Ledamot	Memet Özalp	--
Suppleant	Linus Masimov	Linus Masimov

Revisor

My Bolin, auktoriserad revisor, Balansen HB, revisorssuppleant Balansen HB.

Valberedning

Håkan Birgersson och Camilla Eklund.

Föreningen

Föreningen bildades 1981 och är klassificerad som ett privatbostadsföretag en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2019-02-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie årsstämma hölls 29 maj i Fruängens Kyrkcentrum med 13 medlemmar från 10 lägenheter. Till stämman 2019 var 4 st motioner inlämnade.

Årsstämman beslöt att styrelsens arvode ska vara två prisbasbelopp som styrelsen själv fördelar.

Extrastämmor inför och under stambyte hölls den 23 januari samt den 24 april.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden. Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsens ledamöter och suppleanter har ansvarsområden rörande föreningen som de arbetar med löpande och rapporterar av på styrelsemötena.

Under året har 7 (föregående år 8) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har beviljat fem tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under 2019 gett ut 4 informationsblad till medlemmarna, samt 3 extra blad rörande stambytet. Föreningen har en vår- och höststädning av gården då det förväntas att samtliga medlemmar ska delta. Då utförs enklare underhållsarbeten under trevliga former. Detta för att hålla drift- och underhållskostnader nere.

Föreningen har en egen hemsida (www.damhandsken.se).

Styrelsen har under året, liksom tidigare år, följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete.

Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag. Med tanke på det under året utförda stambyte är det viktigt att bostadsrättshavare rådgör med styrelsen innan köks- och badrumsförändringar vidtas.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Damhandsken 3 med adress Anna Sandströms gata 4- 22 och Ellen Keys gata 17-33 i Fruängen.

Fastigheten är byggd 1957 och är av Stockholms Stadsmuseum klassificerat som kulturhistoriskt värdefull. Uppvärmning sker med vattenburen fjärrvärme och ventilation med frånluftssystem. Endast kolfilterfläkt tillåten.

Fastigheten består av 3 st bostadshus med 4 våningar och källare samt 1 bostadshus med 2 våningar och källare. Totalt finns 87 bostadsrätter samt 6 butik/lagerlokaler Boendeytan är 4 999 m². Till fastigheten hör 5 garage, 28 p-platser varav 20 med motorvärmare. Det finns ett antal extra småförråd som kan hyras av medlemmarna. 50 lägenheter har balkong, en uteplats finns.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och i den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring och tillse att brandvarnare fungerar.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl förening som för enskilda föreningsmedlemmar såsom inköp av vissa vitvaror, järn & färg, golv- och våtrumsmaterial.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Storholmen Förvaltnings AB.

Fastighetskötseln sköts av Energibevakning AB.

Fastighetsstädning utförs av HSB Städ.

Systematiskt brandskyddsarbete utförs av Fastighetsägarna service sedan 2018.

Parkeringsbolaget CarPark har uppdraget att bevaka parkeringen på gården.
ComHem kabelnät ingår i årsavgiften.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rokvr	24 st	3 rok
20 st	1 rok	18 st	4 rok
13 st	2 rok	8 st	5 rok

Lokalerna är uthyrda till följande verksamheter:

Förskola på 102 m², frisörsalong på 52 m², 4 st kontors/lagerlokaler på totalt 493 m².
Dessutom finns 7 mindre förrådsutrymmen som hyrs ut till medlemmar enligt kölista.

Investeringar, reparationer och periodiserat underhåll

Föreningen har en 20 års reparations- och underhållsplan, för att på bästa sätt kunna planera, prioritera och kostnadsberäkna arbeten i föreningen. Under 2019 har det utförts ett stambyte. Rensning av ventilationskanaler utfördes samtidigt. Medlemmar som planerar att göra köks- eller badrumsrenoveringar skall alltid kontakta styrelsen före byggstart. Inga hål i tätskikt får göras under en 10-årsperiod för att garantin ska gälla.

El-stammarna har bytts ut samt 7 parkeringsplatser har fått elbilsladdning.

Torkskåpen i tvättstugorna byttes ut under hösten. Tvättstugorna målades och fick nya golv i samband med stambytet.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer genomförts:

1995	Fönsterrenovering
1997	Fasadrenovering EKG
1997	Nya termostatventiler i samtliga radiatorer
1998	Nya ventilationsfläktar ASG
2000	Ny fjärrvärmecentral
2001	Nya tak på samtliga hus
2001	Installation och byte av bredbandsanläggning, ComHem
2002	Nya ytterportar
2003	Nya belysning i trappor, på gården och på parkeringen
2004	lordningställande av gårdssytor med ny uteplats, nya gräsmattor och fler fruktträd och bärbuskar
2005	Totalrenovering av tvättstugorna utrustade med energisnåla nya tvättmaskiner och en torktumlare
2007	Målning av trapphus, balkonger samt fönster utvändigt
2010	Fem barnvagnsrum byggdes
2010	Sophanteringsystemet Moloken installeras samt nya behållare för glas- och tidningsinsamling
2010	Tilläggsisolering vinden EKG 33 och stambyte i 1 lägenhet och en lokal på EKG 33 samt 4 lägenheter ASG 8
2011	Injustering av befintliga radiationventiler i alla lägenheter
2012	Armaturer och rörelsevakter monterats i 22:ans tvättstuga
2012	12 burspråk har renoverats och målats om
2012	Byte av rökluckor i 8 trapphus

2013	Byte av kall och varmvattenrör i källare port 18-22
2015	Byte av tak-kåpor, tätning och målning av rännalor i plåt på taken.
2015	Omvandling av en lokal till lägenhet port 6
2016	Omvandling av en lokal till lägenhet påbörjades port 16
2016	Byte av två torktumlare
2016	Grävarbeten utanför garagen och baksidan av port 6.
2016	Stambyte i 3 kök
2017	Omvandling av en lokal till lägenhet i port 16
2017	Stambyte utfördes i 6 små WC
2017	Byte av 2 tvättmaskiner, samt byte av en dörr till tvättstuga
2018	Planerat för stambyte

Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) är genomförd 2019 med godkänt resultat. PCB-inventeringen genomfördes år 2009. Det konstaterades att ingen PCB finns i fastigheten. Radonmätning utfördes år 2012 och är godkänd. Brandsynskontroll utförs fortlöpande varje kvartal av Fastighetsägarna service. Systematisk brandskyddskontroll utförs regelbundet sedan 2018. Brandvarnare är monterade i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar. År 2009 genomfördes den obligatoriska energideklarationen.

Föreningen har tilldelat varje lägenhet, i de portar där mer än en lägenhet återfinns, ett ID-adressnummer som inlämnades år 2009 till Lantmäteriets nationella lägenhetsregister. Detta ID-nummer ska användas endast i folkbokföringsärenden. Vid alla andra tillfällen gäller bostadsrättens nuvarande objektsnummer som finns på månadsavin.

Ekonomi

Föreningen klassificeras som ett privatbostadsföretag, vilket innebär att endast kapitalvinster beskattas. Föreningens byggnader och fastighet är belägen på mark med tomträtt. Tomträttsavgälden på avtal med Stockholms Stad löper på 20-årsperiod t.o.m. 2018-01-01. Ny tomträttsavgäld har förhandlats för 10 år och kommer trappas in på tre år, full avgäld 2020 blir 289 200 kr.

Under 2019 har sparsamt med underhåll skett då fokus legat på planering av stambytet, som finansierats av nya lån.

Föreningen använder från 2019, K3-systemet som redovisningsmetod. Tidigare år har K2-systemet använts.

Förändring av likvida medel

	2019	2018
Likvida medel vid årets början	6 726 997	6 018 993
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 346 313	3 341 053
Finansiella intäkter	7 299	14 285
Ökning av kortfristiga skulder	2 089 636	46 979
Ökning av långfristiga skulder	20 872 500	0
	26 315 748	3 402 317
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 826 895	2 650 760
Finansiella kostnader	374 562	0
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	22 519 680	19 893
Ökning av kortfristiga fordringar	274 082	23 660
	25 995 219	2 694 313
Likvida medel vid årets slut	7 047 526	6 726 997
Årets förändring av likvida medel	320 529	708 004

4

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 346	3 341	3 411	3 438	3 393
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-60	338	-1 277	-244	-371
Soliditet (%)	39,0	94,0	95,0	94,0	56,2
Årsavgift (kr)	2 757 264	2 757 264	2 755 405	2 717 506	2 720 802
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	545	545	551	537	553
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 123	0	0	0	832
Värmekostnad/kvm uppvärmd yta kr	128	146	141	141	125
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	19	21	20	19	17
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	35	23	20	17	15

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5063 kvm bostäder och 556 kvm lokaler vilket blir 5619 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 380 731	1 698 735	641 368	-1 707 410	337 825	13 351 249
Avsättning till yttre underhållsfond:			202 000	-202 000		0
Disposition av föregående års resultat:				337 825	-337 825	0
Årets resultat					-59 607	-59 607
Belopp vid årets utgång	12 380 731	1 698 735	843 368	-1 571 585	-59 607	13 291 642

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 571 586
Årets resultat	-59 607
	-1 631 193

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning til yttre underhållsfond	316 413
I ny räkning överföres	-1 947 606
	-1 631 193

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 346 313	3 341 054
Summa rörelseintäkter		3 346 313	3 341 054
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 645 692	-2 499 051
Övriga externa kostnader	4	-59 297	-35 952
Personalkostnader	5	-121 906	-115 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 762	-366 753
Summa rörelsekostnader		-3 038 657	-3 017 514
Rörelseresultat		307 656	323 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 299	14 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 562	0
Summa finansiella poster		-367 263	14 285
Resultat efter finansiella poster		-59 607	337 825
Årets resultat		-59 607	337 825

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	6	29 441 753	7 081 002
Inventarier, verktyg och installationer	7	101 782	154 615
Summa materiella anläggningstillgångar		29 543 535	7 235 617
Summa anläggningstillgångar		29 543 535	7 235 617
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		92 698	88 819
Övriga fordringar		288 294	25 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 062	141 574
Summa kortfristiga fordringar		530 054	255 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 047 526	6 726 997
Summa kassa och bank		7 047 526	6 726 997
Summa omsättningstillgångar		7 577 580	6 982 969
SUMMA TILLGÅNGAR		37 121 115	14 218 586

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 380 731	12 380 731
Kapitaltillskott		1 698 735	1 698 735
Fond för yttre underhåll		843 368	641 368
Summa bundet eget kapital		14 922 834	14 720 834
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 571 586	-1 707 411
Årets resultat		-59 607	337 825
Summa fritt eget kapital		-1 631 193	-1 369 586
Summa eget kapital		13 291 641	13 351 248
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	20 872 500	0
Summa långfristiga skulder		20 872 500	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 346 125	331 338
Skatteskulder		11 641	3 984
Övriga skulder		4 970	29 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	594 238	502 821
Summa kortfristiga skulder		2 956 974	867 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 121 115	14 218 586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning*.

Poster i ingångsbalansräkningen, som påverkas av förändringar i K3-regleverket, har inte räknats om. Uppgifter i flersårsövesikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Följande redovisningsprinciper har ändrats:

- Byggnadens anskaffningsvärde har delats upp i ett antal komponenter som åsatts individuella kvarvarande livslängder på mellan 20-100 år.

- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme sanitet VA	50 år
El	50 år
Fasad/fönster/balkong	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	30 år
Transport/hiss	30 år
Styr- och övervakning	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

M

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 757 264	2 752 264
Hyror lokaler	370 262	361 286
Hyror garage och parkeringsplatser	178 686	172 849
Övriga intäkter	40 101	54 654
	3 346 313	3 341 053

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsel	198 358	136 678
Uppvärmning	718 896	739 636
Vatten och avlopp	104 458	125 369
Renhållning	54 451	54 533
Grovsopor	0	7 880
Snö och sand	35 745	33 188
Städning	65 205	65 821
Kabel-TV	177 905	152 682
Trädgård	11 765	16 757
Värmeklimatserviceavtal	22 562	11 880
Fastighetskötsel	74 852	90 593
Fastighetsförsäkring	78 438	77 624
Förvaltningsarvode	207 047	193 384
Tomträttsavgäld	264 770	248 000
Reparationer	58 984	58 383
Övriga driftskostnader	62 585	23 153
Fastighetsskatt/avgift	154 509	146 852
Planerat underhåll	243 745	316 637
Projektarvoden	111 418	0
	2 645 693	2 499 050

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Bankkostnader	7 713	9 315
Revisionsarvoden	18 241	18 488
Övriga externa kostnader	33 343	8 149
	59 297	35 952

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	93 000	89 000
Sociala kostnader	28 906	26 758

121 906 115 758

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

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 454 498	15 434 605
Inköp	22 519 680	19 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 974 178	15 454 498
Ingående avskrivningar	-8 373 496	-8 059 575
Årets avskrivningar	-158 929	-313 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 532 425	-8 373 495
Utgående redovisat värde	29 441 753	7 081 003
Taxeringsvärden byggnader	50 877 000	40 013 000
Taxeringsvärden mark	54 594 000	27 174 000
	105 471 000	67 187 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 275 331	1 275 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 275 331	1 275 331
Ingående avskrivningar	-1 120 716	-1 067 883
Årets avskrivningar	-52 833	-52 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 173 549	-1 120 716
Utgående redovisat värde	101 782	154 615

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,826	2020-05-22	5 872 500	0
Nordea	0,650	2024-08-21	7 500 000	0
Nordea	1,060	2022-10-19	7 500 000	0
			20 872 500	0

M

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	24 400 000	9 400 000
	24 400 000	9 400 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	117 675	117 675
Förutbetalda avgifter/hyror	320 824	262 280
Övriga interimsskulder	124 669	122 866
Upplupen ränta	31 069	0
	594 237	502 821

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

ky

BRF Damhandsken nr 3
Org.nr 716417-4943

Stockholm 2020- 05 -11



Mirjana Sundberg



Elin Törnander



Mikael Risebrink



Therese van Gerwen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 05 -11



My Bolin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Damhandsken nr 3
Org.nr. 716417-4943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Damhandsken nr 3 för år 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2020

My Bolin

Auktoriserad revisor