

Styrelsen för BRF Damhandsken nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 och skuldfri förening. 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- 23 maj	24 maj- 31 dec
Ordförande	Elin Törnander	Mirjana Sundberg
Sekreterare	Karl Jonasson Collberg	Therese van Gerwen, fd Klint
Ledamot	Anna Nylander	Elin Törnander
Ledamot	Arne Stedt	Mikael Risebrink
Ledamot	Mirjana Sundberg	Memet Özalp
Suppleant	Emeli Karlström	Linus Masimov

Revisor

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

Valberedning

Håkan Birgersson och Camilla Eklund.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

TG
MO
MR
ET 01

Föreningen

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

Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2019-02-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ordinarie årsstämma hölls 24 maj i Fruängens Kyrkcentrum med 14 medlemmar från 14 lägenheter. Till stämman 2018 var inga motioner inlämnade.

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

Styrelsen har haft 12 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 8 (föregående år 6) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har beviljat sex tillstånd till andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under 2018 gett ut 3 Infoblad till alla medlemmar. 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. Styrelsen ställer ut marschaller utanför portarna jul- och nyårsafton.

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 framtida stambyte är det viktigt att bostadsrättshavare rådgör med styrelsen innan badrumsförändringar vidtas.

Tyg
MÖ
MR
BT
M

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 Förvaltning AB.

Fastighetsskötseln 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.

Com Hem 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 2018 har det planerats för att stambytet ska utföras. Medlemmar som planerar att göra köks- eller badrumsrenoveringar skall alltid kontakta styrelsen före byggstart. Som förberedelse till stambytet har delar av rörsystemet i källarplanen renoverats (2013).

Avtalet för portstädning har uppdaterats till ökad frekvens, intervall för tömning av återvinning av papper har setts över. Avtal för rekvisering av el har tecknats inför att elstammarna ska bytas och uppsäkring inför att motorvärmarruttag ska bytas ut och vissa installeras för att möjliggöra elbilsladdning.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "MÖ", "MR", and "4".

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, Com Hem
2002	Nya ytterportar
2003	Nya belysning i trappor, på gården och på parkeringen
2004	lordningställande av gårdsytor med ny uteplats, nya gräsmattor och fler fruktträd och bärbuskar
2005	Totalrenovering av tvättstugorna utrustade med energisåla 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 rännalar 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

Myndighetskrav

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år) är genomförd 2016 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.

alp3
Teg
MÖ
MR
ly

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 2015 har föreningen omvandlat en lokal till lägenhet detta har inneburit vissa kostnader för föreningen vilket belastar resultatet för 2015 det har också inneburit att försäljningen inbringat en intäkt för föreningen om ca 1,5 miljoner, vilket kommer att avspeglas i 2016 års resultat. Under 2016 har föreningen fått in intäkter från omvandlingen av en lokal till lägenhet samt försäljning av föreningens sista hyresrätt, vilket avspeglar 2017 års resultat

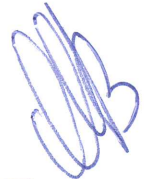
Under 2018 har sparsamt med underhåll skett då fokus legat på planering av det kommande stambytet, det speglar ett positivt resultat för 2018

Föreningen använder K2 systemet som redovisningsmetod.

Handwritten notes in blue ink: "MR" and "MÖ" with some illegible scribbles and initials.

Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	6 018 993	4 656 334
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 341 053	3 410 559
Finansiella intäkter	14 285	14 726
Minskning av kortfristiga fordringar	0	27 105
Ökning av kortfristiga skulder	46 979	69 509
Upplåtelse av bostadsrätt	0	2 325 001
	3 402 317	5 846 900
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-2 650 760	-4 335 697
Finansiella kostnader	0	-12
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	-19 893	-148 533
Ökning av kortfristiga fordringar	-23 660	0
	-2 694 313	-4 484 242
Likvida medel vid årets slut	6 726 997	6 018 993
Årets förändring av likvida medel	708 004	1 362 659


Tig
Mö
MR
BT M

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

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5063 kvm bostäder och 972 kvm lokaler vilket blir 6035 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	439 368	-228 182	-1 277 228	13 013 424
Avsättning till yttre underhållsfond:			202 000	-202 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 277 228	1 277 228	0
Årets resultat					337 825	337 825
Belopp vid årets utgång	12 380 731	1 698 735	641 368	-1 707 410	337 825	13 351 249

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 707 411
Årets resultat	337 825
	-1 369 586

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning til yttre underhållsfond	202 000
I ny räkning överföres	-1 571 586
	-1 369 586

Företagets ^{ningens} resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 341 054	3 410 560
Summa rörelseintäkter		3 341 054	3 410 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 499 051	-4 144 400
Övriga externa kostnader	4	-35 952	-35 302
Personalkostnader	5	-115 758	-155 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 753	-366 805
Summa rörelsekostnader		-3 017 514	-4 702 502
Rörelseresultat		323 540	-1 291 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 285	14 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-12
Summa finansiella poster		14 285	14 714
Resultat efter finansiella poster		337 825	-1 277 228
Årets resultat		337 825	-1 277 228

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR MO" and "BT" with a checkmark.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	7 081 002	7 375 030
Inventarier, verktyg och installationer	7	154 615	207 448
Summa materiella anläggningstillgångar		7 235 617	7 582 478
Summa anläggningstillgångar		7 235 617	7 582 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 819	87 681
Övriga fordringar		25 579	12 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 574	132 040
Summa kortfristiga fordringar		255 972	232 312
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 726 997	6 018 993
Summa kassa och bank		6 726 997	6 018 993
Summa omsättningstillgångar		6 982 969	6 251 305
SUMMA TILLGÅNGAR		14 218 586	13 833 783

MR MO
TEI TEF

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		641 368	439 368
Summa bundet eget kapital		14 720 834	14 518 834
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 707 411	-228 182
Årets resultat		337 825	-1 277 228
Summa fritt eget kapital		-1 369 586	-1 505 410
Summa eget kapital		13 351 248	13 013 424
Långfristiga skulder	8		
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		331 338	256 258
Skatteskulder		3 984	2 090
Övriga skulder		29 195	41 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	502 821	520 301
Summa kortfristiga skulder		867 338	820 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 218 586	13 833 783

Tyg
MR MÖ
14
[Signature]

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Stambyte	50 år
Maskiner och inventarier	10 år
Markanläggningar	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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 752 264	2 755 405
Hyror lokaler	361 286	416 683
Hyror garage och parkeringsplatser	172 849	163 546
Övriga intäkter	54 654	74 925
	3 341 053	3 410 559

Två MÖ
BT MK
My dlp

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsel	136 678	121 940
Uppvärmning	739 636	696 743
Vatten och avlopp	125 369	119 250
Renhållning	54 533	35 256
Grovsopor	7 880	8 801
Snö och sand	33 188	24 340
Städning	65 821	44 802
Kabel-TV	152 682	152 770
Trädgård	16 757	16 323
Värmeklimatserviceavtal	11 880	0
Fastighetskötsel	90 593	89 974
Fastighetsförsäkring	77 624	76 043
Förvaltningsarvode	193 384	267 449
Tomträttsavgäld	248 000	243 688
Reparationer	58 383	151 302
Övriga driftskostnader	23 153	12 135
Fastighetsskatt/avgift	146 852	144 960
lordningsställande av lägenhet	0	1 238 320
Planerat underhåll	316 637	700 304
	2 499 050	4 144 400

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Bankkostnader	9 315	8 103
Revisionsarvoden	18 488	18 750
Mäklarprovisioner	0	1 000
Övriga externa kostnader	8 149	7 449
	35 952	35 302

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	89 000	88 601
Sociala kostnader	26 758	26 512
Förändring upplupna arvoden/sociala kostnader	0	40 882
	115 758	155 995

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

Tv MR MÖ
BT
dab 14

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 434 605	15 434 605
Inköp	19 893	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 454 498	15 434 605
Ingående avskrivningar	-8 059 575	-7 745 654
Årets avskrivningar	-313 921	-313 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 373 496	-8 059 575
Utgående redovisat värde	7 081 002	7 375 030
Taxeringsvärden byggnader	40 013 000	40 013 000
Taxeringsvärden mark	27 174 000	27 174 000
	67 187 000	67 187 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 275 331	1 126 798
Årets inköp retroaktiv aktivering 2016		148 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 275 331	1 275 331
Ingående avskrivningar	-1 067 883	-1 015 000
Årets avskrivningar	-52 833	-52 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 120 716	-1 067 883
Utgående redovisat värde	154 615	207 448

Not 8 Ställda säkerheter

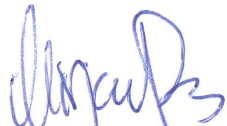
	2018-12-31	2017-12-31
Pantbrev i egen fastighet	9 400 000	9 400 000
	9 400 000	9 400 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna styrelsearvoden och sociala kostnader	117 675	119 592
Förutbetalda avgifter/hyror	262 280	318 039
Övriga interimsskulder	122 866	82 670
	502 821	520 301

Två MR MÖ
2018
2017
2018

Stockholm 2019-04-25



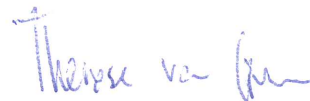
Mirjana Sundberg



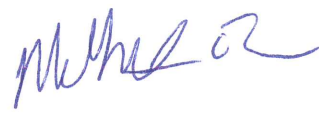
Elin Törnander



Mikael Risebrink



Therese van Gerwen



Memet Ali Özalp

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30



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 2018.

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 2018 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 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.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 30 april 2019



My Bolin

Auktoriserad revisor