

# ÅRSREDOVISNING FÖR BRF RENSNÅLEN 8 VERKSAMHETSÅRET 2018

## Innehållsförteckning

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Att bo i bostadsrätt – vad alla medlemmar bör känna till.....</b> | <b>2</b>  |
| <b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>Verksamheten .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Föreningens säte .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Allmänt om verksamheten .....</b>                                 | <b>3</b>  |
| Föreningens ändamål.....   | 3         |
| Grundfakta .....   | 3         |
| Styrelsemedlemmar och -arvode.....                                   | 3         |
| Firmateckning .....  | 3         |
| Valberedning.....  | 4         |
| Revisorer .....  | 4         |
| Fastigheten .....  | 4         |
| <b>Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret .....</b>     | <b>5</b>  |
| Ordinarie årsmöte 2018.....  | 5         |
| Uppdrag från årsmötet.....   | 5         |
| Utförda åtgärder 2018.....   | 6         |
| Ekonomisk utveckling .....   | 6         |
| Verksamhetsplan & underhållsplan - 4 år framåt .....                 | 6         |
| <b>Medlemsinformation.....</b>                                       | <b>7</b>  |
| <b>Flerårsöversikt .....</b>   | <b>7</b>  |
| Nyckeltal .....  | 7         |
| Förbrukning.....   | 7         |
| Årsavgifter.....   | 7         |
| <b>Ställda panter .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>Eget kapital, förändring.....</b>                                 | <b>8</b>  |
| <b>Resultatdisposition .....</b>                                     | <b>8</b>  |
| <b>BOKSLUT.....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>REVISIONSBERÄTTELSE .....</b>                                     | <b>14</b> |
| <b>Bilagor .....</b>   | <b>15</b> |
| Låneräntor .....   | 15        |
| Likviditet .....   | 16        |
| Soliditet .....  | 16        |
| Liten ordlista .....   | 17        |

## **Att bo i bostadsrätt – vad alla medlemmar bör känna till**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. I vårt fall äger vi vår mark.

Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans.

Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid.

Som bostadsrättshavare har man också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Stycken som är inramade innehåller ny information jämfört med förra året.

## Verksamheten

### Föreningens säte

Stockholm.

Adress: Essinge Brogata 27, 112 61 STOCKHOLM

Organisationsnummer: 716418-7309.

## Allmänt om verksamheten

### Föreningens ändamål

Föreningen är ett privat bostadsföretag.

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

### Grundfakta

Föreningens ekonomiska plan upprättades 1985-09-30 och bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-27.

De nuvarande stadgarna registrerades 2015-06-09.

### Styrelsemedlemmar och -arvode

Jennifer Dillane, ordförande

Stefan Karlstorp, kassör

Amilia Stapelfeldt, sekreterare

Klas Palmér, suppleant

Totalt arvode: 34 126kr

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen eller delar av den har också haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten, möten och träffar med entreprenörer, informationsmöten och ekonomimöten samt medverkat vid byggmöten.

I samband med lägenhetsöverlåtelser har styrelsen kontinuerligt under året försett fastighetsmäklare och banker med uppgifter om lägenheter och pantsättningar, och om föreningens ekonomi.

Information till medlemmarna har lämnats på föreningens hemsida, i föreningens informationsbroschyr, med e-post och med anslag i porten.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av kassören tillsammans med en annan styrelsemedlem.



**Valberedning**

Markus Blomfeldt & Felicia Sjödin utsågs till valberedare på årsmötet 2018.

**Revisorer**

Carina Toresson, Ralf Toresson Revision AB, ordinarie.

Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB, suppleant.

**Fastigheten****Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av de enskilda lägenhetsinnehavarna.

**Uppvärmning**

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten byggdes 1938 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar, plus källare och vind. Efter stambytet 2001 benämns byggnadsår vara 1956.

Fastighetens lägenhetsyta är enligt den ekonomiska planen 1 318 kvadratmeter. Den totala uppvärmda ytan (inklusive trapphus och källare) är 1 550 kvadratmeter.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt, fördelat på:

| Typ      | Antal | Storlek kvm (enligt den ekonomiska planen) |
|----------|-------|--|
| 1 rok-sk | 1     | 22   |
| 1 rok-v  | 5     | 26,5                                       |
| 1 rok-v  | 5     | 33   |
| 1 rok    | 4     | 38   |
| 1 rok    | 19    | 41   |
| 2 rok    | 1     | 67,5                                       |

"Rum" enligt lantmäteriets normer är på minst 10 kvm och har fönster.

Dessutom finns en uthyrd källarlokal på ca 15 kvm.

### Större renoveringar

- 1993 Renoverat balkonger och fasad. Installerat sopsug. Monterat treglasfönster.
- 1998 Installerat ljudisolerade säkerhetsdörrar till lägenheterna.
- 2001 Utfört totalt stambyte, inklusive renovering av badrum, källare och elstigare. Renoverat tegeltaket. Installerat fjärrvärme och bredband.
- 2010 Samtliga värmeelement i värmesystemet har trimmats in. Radonmätning har utförts med klart godkända värden
- 2011 Rörelsestyrd belysning i trapphuset. Energisparande torktumlare, värmeskåp, tvättmaskin och kondensstork. Dörröppnare i porten. Utsugsfläkt för sopnedkastet.
- 2012 Installerat ny hiss.
- 2013 Bytt ut elcentralen i källaren.
- 2016 Målat fönsterblecken. Högtrycksspolat samtliga avloppsrör. Renoverat delar av fasaden.
- 2017 OVK-besiktning utförd. Underhållsplan uppgjord. Renoverat porten. Möbler på terrassen.

Ladda ner en detaljerad lista över de större åtgärderna i fastigheten sedan 1993 från föreningens hemsida, <http://rensnalen8.bostadsraterna.se/>.

#### Förvaltning:

Föreningens ekonomiske förvaltare har varit Stefan Karlstorp.  
Fastighetsförvaltare har varit styrelsen.

#### Övriga avtal

Vatten: Stockholm Vatten. Sophämtning: Entreprenörer upphandlade av Stockholm Stad. Fastighetsel: Ellevio. Fjärrvärme: Fortum. Bredband, kabel-tv och ip-telefoni: ComHem. Hisskötsel: Hissen AB. Fastighetsskötsel under jourtid, och störningsjour: Imago Security. Trappstädning: Maries Puts & Städ. Medlemskap: Bostadsrätterna (tidigare SBC).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ordinarie årsmöte 2018

Det ordinarie årsmötet 2018-05-18 samlade 15 medlemmar varav två genom fullmakt.

### Uppdrag från årsmötet

Fick i uppdrag att titta på §19 i stadgarna, beslut ingen åtgärd.

### Utförda åtgärder 2018

Inga större åtgärder.

### **Ekonomisk utveckling**

Fortsatt låga låneräntor och låga uppvärmningskostnader p.g.a. milda vintrar har gjort att vi kan redovisa ett positivt resultat även för 2018.

Resultatet är att vi nu har minskat våra ackumulerade förluster och har en bättre likviditet. Våra planer för de närmaste åren är att fortsätta med amorteringarna.

Med reservation för ränteförändringar och politiska beslut ser vi idag inga hot mot föreningens ekonomi eftersom alla större renoveringar nu är utförda. Det finns heller inget känt i fastigheten som kan komma att förändra den ekonomiska situationen, se verksamhetsplanen här nedan.

Följaktligen har styrelsen inga planer på att förändra medlemsavgifterna 2019.

### **Verksamhetsplan & underhållsplan - 4 år framåt**

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande. Styrelsen måste både ha ett kort och ett långt perspektiv när det gäller större investeringar såsom tak, el, vatten- och avloppsstammar, fasader, husgrunder, mark med mera.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort, trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift innebär en höjning av fastighetens värde. Investeringarna skall skrivas av under relevant antal år för att inte belasta nuvarande och framtida medlemmar på ett orättvist sätt.

Kommande och pågående projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

Genomföra Energideklaration.

Genomföra radonmätning

Rengöra balkongbarriärerna.

Sätta upp en ny anslagstavla i porten.

Ett mycket begränsat område av takplåten har under flera år läckt vid kraftiga ösregn. Det har tätats i omgångar så att läckaget nu är minimalt, per ösregn kanske någon deciliter vatten som droppar in på olika ställen på vindsgolvet och som omedelbart torkar upp. Styrelsen planerar att byta takplåten inom de närmaste åren och är under tiden kontinuerligt uppmärksam på eventuella förändringar i läckaget. Vi bedömer att vi inte behöver ta nya fastighetslån för att bekosta takrenoveringen.



## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st.

3 lägenheter har under året bytt ägare.

2 lägenheter har under hela eller delar av året hyrts ut i andra hand.

## Flerårsöversikt

### Nyckeltal

|                             | 2018    | 2017    | 2016   | 2015   | 2014   |
|-----------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Föreningens intäkter, tkr   | 995     | 1002    | 997    | 1 003  | 926    |
| Räntekostnader, tkr         | 34      | 30      | 35     | 54     | 96     |
| Årets resultat, tkr         | 92      | 58      | 71     | 63     | 62     |
| Ansamlat resultat, tkr      | - 232   | - 253   | - 283  | - 310  | - 358  |
| Skulder + eget kapital, tkr | 10 459  | 10 416  | 10 410 | 10 592 | 10 478 |
| Fastighetslån, mkr          | 4,7     | 4,7     | 4,8    | 5      | 5      |
| Lån, kr/kvm lägenhetsyta    | 3 566   | 3 566   | 3 642  | 3 794  | 3 794  |
| "Soliditet", lån/intäkter   | 4,7%    | 4,7%    | 4,8%   | 4,98%  | 5,4%   |
| Taxeringsvärde, mkr         | 29,4    | 29,4    | 29,4   | 25,2   | 25,2   |
| Fond yttre underhåll, tkr   | 233     | 175     | 146    | 117    | 88     |
| Personalkostnader, kr       | 107 321 | 102 634 | 97 013 |        |        |

### Förbrukning

|                 | 2018 | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|-----------------|------|--------|--------|--------|--------|
| Vatten, m3      |      | 1 979  | 1 776  | 1 907  | 1 918  |
| El, kWh         |      | 14 848 | 13 981 | 13 775 | 13 946 |
| Fjärrvärme, MWh |      | 242    | 240    | 232    | 233    |

### Arsavgifter

|                     | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---------------------|------|------|------|------|------|
| Tkr                 | 963  | 963  | 963  | 963  | 905  |
| Kr/kvm lägenhetsyta | 731  | 731  | 731  | 731  | 686  |

d

## Ställda panter

Fastighetsinteckningar: 5 000 000 kr.

### Eget kapital, förändring

|                               | Grund-<br>avgifter | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| 2018-01-01<br>Ingående balans | 4 199 302          | 1 467 415               | 175 319       | -266 277               | 58 091            |
| Resultatdisposition           |                    |                         |               | 92 088                 |                   |
| Avsättning<br>yttre fond      |                    |                         | 57 862        | -57 862                |                   |
| Årets resultat                |                    |                         |               |                        | 92 088            |
| Utgående balans<br>2018-12-31 | 4 199 302          | 1 467 415               | 233 181       | -232 051               | 92 088            |

### Resultatdisposition

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Balanserat resultat                | -266 277 kr |
| Årets resultat före fondavsättning | 92 088 kr   |
| Fondavsättning                     | -57 862 kr  |
| Summa underskott                   | -232 051 kr |

Styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat

Att balansera i ny räkning -232 051 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

|  |       | 2018     | 2017      |
|--|-------|----------|-----------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |       |          |           |
| Nettoomsättning                          | Not 2 | 994 740  | 1 001 610 |
| Summa rörelseintäkter                    |       | 994 740  | 1 001 610 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |       |          |           |
| Driftskostnader                          | Not 3 | -659 349 | -708 423  |
| Personalkostnader                        | Not 4 | -107 319 | -102 634  |
| Avskrivningar                            | Not 5 | -103 411 | -103 411  |
| Summa rörelsekostnader                   |       | -870 079 | -914 468  |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |       | 124 661  | 87 142    |
| <b>Finansiella poster</b>                |       |          |           |
| Räntekostnader fastighetslån             |       | -33 591  | -30 160   |
| Ränteintäkter                            |       | 1 018    | 1 109     |
| Summa finansiella poster                 |       | -32 573  | -29 051   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |       | 92 088   | 58 091    |

## Balansräkning

|                                   |       |            |            |
|-----------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>Tillgångar</b>                 |       |            |            |
| Anläggningstillgångar Materiella  |       |            |            |
| anläggningstillgångar Finansiella | Not 6 | 9 649 083  | 9 752 493  |
| anläggningstillgångar             | Not 7 | 147 400    | 147 400    |
| Summa anläggningstillgångar       |       | 9 796 483  | 9 899 893  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>      |       |            |            |
| Kortfristiga fordringar           | Not 8 | 22 325     | 49 190     |
| Kassa och bank                    | Not 9 | 639 806    | 467 260    |
| Summa omsättningstillgångar       |       | 662 131    | 516 450    |
| <b>Summa tillgångar</b>           |       | 10 458 614 | 10 416 343 |

## Balansräkning (forts)

|   |        | 2018        | 2017        |
|---|--------|-------------|-------------|
| <b>Skulder och eget kapital</b>               |        |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                           |        |             |             |
| Bundet eget kapital                           |        |             |             |
| Medlemsinsatser                               | Not 10 | -5 666 717  | -5 666 717  |
| Yttre fond                                    |        | -233 181    | -175 219    |
| Summa bundet eget kapital                     |        | -5 899 898  | -5 841 936  |
| <b>Fritt eget kapital / ansamlat resultat</b> |        |             |             |
| Årets förändring yttre fond                   |        | 57 862      | 28 931      |
| Balanserat resultat                           |        | 266 277     | 282 565     |
| Årets resultat                                |        | -92 088     | -58 091     |
| Summa fritt eget kapital / ansamlat resultat  |        | 232 051     | 253 406     |
| Summa eget kapital                            |        | -5 667 847  | -5 588 530  |
| Långfristiga skulder                          | Not 11 | -4 700 000  | -4 700 000  |
| Kortfristiga skulder                          | Not 12 | -90 767     | -127 813    |
| Summa skulder och eget kapital                |        | -10 458 614 | -10 416 343 |

## Taxeringsvärden och ställda panter

|                        |  |            |            |
|------------------------|--|------------|------------|
| <b>Taxeringsvärden</b> |  |            |            |
| Taxeringsvärde byggnad |  | 11 400 000 | 11 400 000 |
| Taxeringsvärde mark    |  | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Summa taxeringsvärden  |  | 29 400 000 | 29 400 000 |
| <b>Ställda panter</b>  |  |            |            |
| Ställda panter         |  | 5 000 000  | 5 000 000  |

## Noter

### Not 1: redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningsprinciper:

Byggnader: 0,8% / år

Byggnadsinventarier: 10% / år

Inventarier 20% / år

|  | 2018           | 2017             |
|--|----------------|------------------|
| <b>Not 2: rörelseintäkter</b>          |                |                  |
| Månadsavgifter                         | 962 940        | 962 940          |
| Lokalhyra                              | 16 250         | 16 200           |
| Påminnelseavgifter                     | 180            | 300              |
| Avgifter andrahanduthyrning            | 8 750          | 12 530           |
| Pantsättnings- och överlåtelseavgifter | 6 620          | 9 640            |
| <b>Totalt rörelseintäkter</b>          | <b>994 740</b> | <b>1 001 610</b> |

### Not 3: driftskostnader

|                               |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                      | -43 661         | -51 873         |
| Jouravtal                     | -921            | -868            |
| El                            | -27 280         | -26 323         |
| Uppvärmning                   | -225 351        | -192 817        |
| Vatten                        | -42 275         | -39 664         |
| Sophämtning                   | -22 423         | -9 767          |
| Grovsophämtning               | -2 400          | -5 400          |
| Bostadsrätterna               | -4 890          | -4 890          |
| Kabel-TV                      | -135 772        | -135 770        |
| Fastighetsskatt               | -46 267         | -44 751         |
| Fastighetsförsäkring          | -19 408         | -14 091         |
| Underhåll fastighet           | -53 596         | -157 086        |
| Revisionsarvoden              | -14 569         | -13 875         |
| Övriga förvaltningskostnader* | -20 536         | -11 248         |
| <b>Totalt driftskostnader</b> | <b>-659 349</b> | <b>-708 423</b> |

\* Övriga förvaltningskostnader innefattar:

Betalningar och bokföring via internetbanken

Kontorsmaterial och andra mindre förvaltningskostnader

d



## Noter (forts)

|   | 2018              | 2017              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 4: personalkostnader</b>                 |                   |                   |
| Styrelsearvoden                                 | -34 125           | -33 600           |
| Sociala avgifter                                | -25 656           | -7 521            |
| Ekonomisk förvaltning                           | -26 589           | -34 406           |
| Teknisk förvaltning                             | 0                 | -20 330           |
| Fastighetsskötsel/vicevärd                      | -20 949           | -6 777            |
| <b>Totalt personalkostnader</b>                 | <b>-107 319</b>   | <b>-102 634</b>   |
| <b>Not 5: avskrivningar</b>                     |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                     | -77 150           | -77 150           |
| Årets avskrivning byggnadsinventarier           | -20 136           | -20 136           |
| Årets avskrivning inventarier                   | -6 125            | -6 125            |
| <b>Totalt avskrivningar</b>                     | <b>-103 411</b>   | <b>-103 411</b>   |
| <b>Not 6: materiella anläggningstillgångar</b>  |                   |                   |
| Byggnader                                       | 9 643 807         | 9 643 807         |
| Akkumulerad avskrivning byggnader               | -1 410 165        | -1 333 015        |
| Mark  | 1 304 947         | 1 304 947         |
| Byggnadsinventarier                             | 201 362           | 201 362           |
| Akkumulerad avskrivning byggnadsinventarier     | -104 771          | -84 635           |
| Inventarier                                     | 30 623            | 30 623            |
| Akkumulerad avskrivning inventarier             | -16 720           | -10 595           |
| <b>Totalt materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>9 649 083</b>  | <b>9 752 493</b>  |
| <b>Not 7: finansiella anläggningstillgångar</b> |                   |                   |
| OX2 vindkraftsandelar; 22 st. à 6.700           | 147 400           | 147 400           |
| <b>Not 8: kortfristiga fordringar</b>           |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                          | 0                 | 33 941            |
| Skatteåterbäring                                | 0                 | 15 249            |
| Skattekonto                                     | 22 325            | 0                 |
| <b>Totalt kortfristiga fordringar</b>           | <b>22 325</b>     | <b>49 190</b>     |
| <b>Not 9: kassa och bank</b>                    |                   |                   |
| Företagskonto Swedbank                          | 360 386           | 188 858           |
| Sparkonto SBAB                                  | 279 420           | 278 402           |
| <b>Totalt kassa och bank</b>                    | <b>639 806</b>    | <b>467 260</b>    |
| <b>Not 10: bundet eget kapital</b>              |                   |                   |
| Upplåtelseavgifter                              | -1 467 415        | -1 467 415        |
| Grundavgifter                                   | -4 199 302        | -4 199 302        |
| Fond för yttre underhåll                        | -233 181          | -175 219          |
| <b>Totalt bundet eget kapital</b>               | <b>-5 899 898</b> | <b>-5 841 936</b> |

AS 18/15

## Noter (forts)

### Not 11: långfristiga skulder

Fastighetslånet är uppdelat enligt nedan med 90 dagars ränta.

|           |        |        |            |
|-----------|--------|--------|------------|
| 900 000   | 0,540% | t.o.m. | 2019-03-15 |
| 900 000   | 0,508% | t.o.m. | 2019-02-28 |
| 1 500 000 | 0,599% | t.o.m. | 2019-01-28 |
| 1 400 000 | 0,599% | t.o.m. | 2019-01-28 |

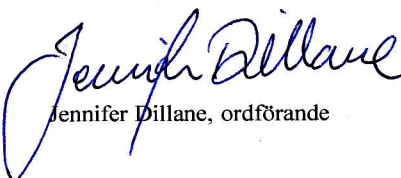
### Not 12: kortsfristiga skulder

|  | 2018    | 2017     |
|--|---------|----------|
| Upplupna räntekostnader                    | -3 051  | -3 025   |
| Skatteskuld (soc. avg. och prel. skatt)    | 0       | -48 053  |
| Leverantörsskulder                         | -9 381  | -1 127   |
| Förskottsbetalda månads- och hyresavgifter | -78 335 | -75 608  |
| Summa kortfristiga skulder                 | -90 767 | -127 813 |

Styrelsen, Stockholm den

26/03 2019

  
Stefan Karlsorp, kassör

  
Jennifer Dillane, ordförande

  
Amalia Stapelfeldt, sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits den

26/4 / 2019

  
Carina Toresson, Toresson Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Rensnålen 8, org.nr 716418-7309.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Rensnålen 8 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsd 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Rensnålen 8 för räkenskapsåret 2018 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 revisionsd i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsätt.

**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:

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

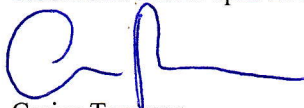
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 grunder 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 26 april 2019



Carina Toresson