

Årsredovisning för
Brf Ordensgraden 1
769615-9842

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8 |
| Noter till resultaträkning | 8-10 |
| Noter till balansräkning | 10-11 |
| Övriga noter | 12 |
| Underskrifter | 13 |

Mk
A.J

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ordensgraden 1 (769615-9842) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ordensgraden 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Dalgången 5, 7, 9, 11, 13 och Tyska Bottens väg 32, 34, 36. Bostadsrättsföreningen Ordensgraden 1 byggdes år 1951. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 34 | lägenheter, bostadsrätt | 2430 |
| 8 | lägenheter, hyresrätt | 568 |
| 4 | lokaler, hyresrätt | 313 |
| 6 | förråd, hyresrätt | 100 |

På föreningens fastighet finns 3 garage varav 3 hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-07. På stämman deltog 17 medlemmar samt 3 representerade med fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-05, på den behandlades frågan om lokal ska byggas om till bostadsrätt samt sent inkomna motioner vid ordinarie stämma 2018. På stämman deltog 19 medlemmar samt 3 representerade med fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|----------------|---|
| Anna Johansen | Ordförande |
| Malin Landin | Kassör |
| Per Vicklander | Ledamot (till avflytt 2020-01-02) |
| Anna Eriksson | Suppleant (tog över som ledamot 2020-01-02) |
| Per Forsberg | Suppleant |

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carola Assarsson med Anders Lundgren som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har under året utgjorts av Jonas Wahlman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|---------|---|
| 2008 | Installation av fjärrvärme |
| 2009 | Sanering av alla vindar |
| 2011 | Byte av all el i fastigheten |
| 2011 | Installation fiberoptik till alla hushåll |
| 2012 | Stambyte |
| 2012-14 | Byte av takfläktar och justering av ventilation |
| 2015 | Dränering och isolering av grund på baksida |
| 2016 | Underhåll tak |
| 2016 | Justering värmesystem |
| 2018 | Målning utvändiga garageportar samt entrétag |
| 2019 | Ombyggnation av lokal till bostad |

Avgifterna höjdes från och med 2015-04-01 med 2,5 procent.

Från 2020-01-01 sänks avgifterna med 3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har en av föreningens hyresrätter sålts. Hela vinsten har använts till att amortera på föreningens lån. Utöver detta har ytterligare amorteringar gjorts. Totalt har ett belopp om 3,5 miljoner amorterats extra under året.

I februari erbjöds alla medlemmar en avgiftsfri månad, ett test som utförts under 2018 och 2019 för att kunna ta beslut om avgiftssänkning.

Tidigare föreningslokal på Tyska Bottens väg 32-34 har byggts om till en bostad. Bostaden såldes under första kvartalet av 2020. Ombyggnationen har finansierats via medel ur kassan. Lokal, som stått tom, på Tyska Bottens väg 32 har ersatt tidigare föreningslokal.

Föreningen har hanterat en fuktskada hos boende orsakat av läckage i radiatorstam.

Radon har mätts enligt regeringens miljömål, samtliga mätningar visade godkänt resultat.

Översyn samt åtgärder kring skyddsrum har hanterats enligt direktiv från MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap), slutbesiktning utfördes under början av 2020.

En av tvättmaskinerna i tvättstugan har ersatts av en ny maskin.

OK MK
IA J

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 48 st. Under året har 3 st. tillkommit samt 6 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 45 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av fastighetsskötare Sören Sundberg och Fastighetsägarna Service AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 3 020 | 3 029 | 3 172 | 3 190 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -164 | 173 | 36 | -61 |
| Soliditet (%) | 57% | 52,2% | 51,7% | 47,6% |

Handwritten signature and initials, possibly "M.A." and "H.S.", with a checkmark above.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 35 213 679 | 10 978 118 | 238 983 | -6 820 472 | 172 611 | 39 782 918 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 90 033 | -90 033 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 172 610 | -172 611 | |
| | 1 075 227 | 1 749 773 | | | | 2 825 000 |
| Årets resultat | | | | | -164 110 | -164 109 |
| Belopp vid årets utgång | 36 288 906 | 12 727 891 | 329 016 | -6 737 895 | -164 110 | 42 443 809 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Förslag till resultatdisposition | |
| Balanserat resultat | -6 737 895 |
| Årets resultat | -164 109 |
| Totalt | -6 902 004 |
| Avsättning till yttre fond | 216 276 |
| Uttag ur yttre fond | -106 924 |
| Balanseras i ny räkning | -7 011 357 |
| Summa | -6 902 004 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

ae
MD
1A.1

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 019 858 | 3 028 761 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 700 | 2 305 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 022 558 | 3 031 066 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -1 882 977 | -1 425 115 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -108 533 | -84 924 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -170 605 | -171 971 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -518 772 | -518 772 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 680 887 | -2 200 782 |
| Rörelseresultat | | 341 671 | 830 284 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 195 | 106 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -505 975 | -657 779 |
| Summa finansiella poster | | -505 780 | -657 673 |
| Resultat efter finansiella poster | | -164 109 | 172 611 |
| Resultat före skatt | | -164 109 | 172 611 |
| Årets resultat | | -164 110 | 172 611 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 73 253 628 | 73 772 400 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 73 253 628 | 73 772 400 |
| Summa anläggningstillgångar | | 73 253 628 | 73 772 400 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 60 | 12 574 |
| Övriga fordringar | 9 | 1 879 277 | 2 415 056 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 32 407 | 44 200 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 911 744 | 2 471 830 |
| Kassa och bank | 10 | | |
| Kassa och bank | | 5 481 | 12 800 |
| Summa kassa och bank | | 5 481 | 12 800 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 917 225 | 2 484 630 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 75 170 853 | 76 257 030 |

A handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading 'AJ' and 'Mk', with a checkmark above.

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 49 016 797 | 46 191 797 |
| Fond för yttre underhåll | | 329 016 | 238 983 |
| Summa bundet eget kapital | | 49 345 813 | 46 430 780 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 737 895 | -6 820 472 |
| Årets resultat | | -164 110 | 172 611 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 902 005 | -6 647 861 |
| Summa eget kapital | | 42 443 808 | 39 782 919 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 32 092 232 | 35 736 258 |
| Summa långfristiga skulder | | 32 092 232 | 35 736 258 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | | 100 276 | 100 276 |
| Leverantörsskulder | | 102 419 | 163 560 |
| Skatteskulder | | 14 362 | 5 991 |
| Övriga skulder | | 1 375 | 13 188 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 416 381 | 454 838 |
| Summa kortfristiga skulder | | 634 813 | 737 853 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 75 170 853 | 76 257 030 |

Handwritten signature and initials:
A. J. M. K.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 0,5% | (0,5%) |
| Ombyggnad | 2% | (2%) |
| Inventarier | 20% | (20%) |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 842 321 | 1 824 574 |
| Hyror | 1 165 899 | 1 186 373 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 5 346 | 5 006 |
| Övriga hyresintäkter | 6 292 | 12 808 |
| | 3 019 858 | 3 028 761 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|--------------|--------------|--------------|
| Övrigt | 2 700 | 2 305 |
| Summa | 2 700 | 2 305 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 11 940 | 11 605 |
| Städning | 16 630 | 16 742 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | - | 725 |
| Trädgårdsskötsel | 7 599 | 190 |
| Snöröjning | 80 397 | 68 602 |
| Reparationer | 49 444 | 27 744 |
| El | 59 437 | 62 809 |
| Uppvärmning | 625 162 | 641 541 |
| Vatten | 66 945 | 62 995 |
| Sophämtning | 92 660 | 80 876 |
| Försäkringspremie | 48 215 | 41 104 |
| Fastighetsavgift bostäder | 57 834 | 56 154 |
| Fastighetsskatt lokaler | 40 920 | 28 470 |
| Övriga fastighetskostnader | 30 836 | 27 013 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 105 693 | 107 543 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 92 134 | 83 876 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 13 863 | 11 151 |
| Panter och överlåtelser | 6 975 | - |
| Juridiska åtgärder | 25 921 | 5 750 |
| Övriga externa tjänster | 17 186 | 13 317 |
| | 1 449 791 | 1 348 207 |
| Underhåll | | |
| Lokaler | - | 11 880 |
| Gemensamma utrymmen | 93 709 | 65 028 |
| Tvättstuga | 38 288 | - |
| Fönster | - | - |
| Övrigt | 301 189 | - |
| | 1 882 977 | 1 425 115 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 882 977 | 1 425 115 |

Handwritten signature and initials: A. J. M. H.

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Porto / Telefon | 6 204 | 8 910 |
| Annonser/Reklam | 1 665 | - |
| Lokalhyra | - | 7 147 |
| Konsultarvode | 79 854 | 45 609 |
| Besiktnings- och utredningskostnader | - | 2 449 |
| Revisionarvode | 20 810 | 20 809 |
| Summa | 108 533 | 84 924 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 46 500 | 45 500 |
| Lön | 95 792 | 97 400 |
| Sociala kostnader | 28 313 | 29 071 |
| | 170 605 | 171 971 |

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 37 355 469 | 37 355 469 |
| -Ombyggnad | 16 356 595 | 16 356 595 |
| -Mark | 23 180 897 | 23 180 897 |
| | 76 892 961 | 76 892 961 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -3 120 561 | -2 601 789 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -518 772 | -518 772 |
| | -3 639 333 | -3 120 561 |
| Redovisat värde vid årets slut | 73 253 628 | 73 772 400 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 35 458 000 | 30 945 000 |
| Mark | 36 634 000 | 24 702 000 |
| | 72 092 000 | 55 647 000 |
| Bostäder | 68 000 000 | 52 800 000 |
| Lokaler | 4 092 000 | 2 847 000 |
| | 72 092 000 | 55 647 000 |

Värdeår 1972

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 219 950 | 219 950 |
| | <u>219 950</u> | <u>219 950</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -219 950 | -219 950 |
| | <u>-219 950</u> | <u>-219 950</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>-</u> | <u>-</u> |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skatter och avgifter | 51 372 | 55 660 |
| Transaktionskonto förvaltningen | 1 825 188 | 2 359 396 |
| Förskottsbetald moms | 2 717 | - |
| Summa | <u>1 879 277</u> | <u>2 415 056</u> |

Not 10 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kassa | 5 481 | 12 800 |
| Summa | <u>5 481</u> | <u>12 800</u> |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna, redovisas under övriga fordringar se not "Övriga fordringar" | 1 825 188 | 2 359 396 |
| | <u>1 830 669</u> | <u>2 372 196</u> |

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2019-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | | 1,40% | 437 500 | -562 500 | 1 000 000 |
| Stadshypotek | | 2,35% | 3 445 198 | | 3 445 198 |
| Stadshypotek | | 1,45% | - | -2 937 500 | 2 937 500 |
| SBAB | | | - | | - |
| Stadshypotek | | 1,33% | 10 027 401 | | 10 027 401 |
| Stadshypotek | | 1,67% | 9 576 159 | -100 276 | 9 676 435 |
| Stadshypotek | | 0,92% | 8 706 250 | -43 750 | 8 750 000 |
| | | | <u>32 192 508</u> | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | <u>-100 276</u> | | <u>-100 276</u> |
| | | | 32 092 232 | -3 644 026 | 35 736 258 |

Handwritten signature and date: 11.7

Övriga noter

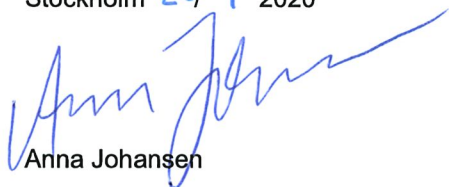
Not 12 Ställda säkerheter

| | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>41 950 000</u> | <u>41 950 000</u> |
| Summa ställda säkerheter | 41 950 000 | 41 950 000 |

←
A. T. M. A.

Underskrifter

Stockholm 23/4 2020



Anna Johansen

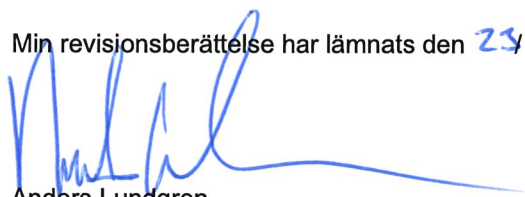


Malin Landin



Anna Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020



Anders Lundgren
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ordensgraden 1
Org.nr. 769615-9842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ordensgraden 1 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 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 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, förfälskning, 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 Ordensgraden 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

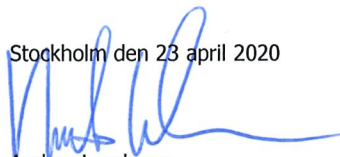
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 23 april 2020



Anders Lundgren

Auktoriserad revisor