

# Årsredovisning

2019

Brf Ordönnansen 4

Org nr 716425-8530

Styrelsen för Brf Ordonnansen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelsen för Brf Ordonnansen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svensk valuta SEK. Revisionen genomförs av HQV Stockholm AB. Årsredovisningen har granskats av PwC (pricewaterhousecoopers) enligt SNT 4400 avseende finansiell information.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-04.

Föreningen har en ekonomisk plan baserad på en underhållsplan som beskriver planerade underhållsåtgärder för de närmaste 30 åren. Båda uppdateras kvartalsvis löpande av styrelsen.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Föreningens fastighet, Ordonnansen 4 nybyggnadsår 1938, är belägen i Stockholm. Fastighetens byggnads värdeår är 1961. Föreningen äger sin egen tomt. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 36 lägenheter varav 1 är hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring men inte tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Sådan tecknas av resp. bostadsrättshavare.

### Lägenhetsfördelning:

25 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 431kvm

Föreningen har 1 st tvårumms hyresrätt, resterande är bostadsrätter. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-11 bestått av:

Ordinarie	Robert Andersson	Ledamot/Ordf.
	Annika Steinbeck	Ledamot/kassör
	Jelena Grahovac	Ledamot/Sekr.
	Elisabet Kjellström	Ledamot
	Eric Heiniemi	Ledamot
Suppleanter	Giggi Udén	
	Ulf Jonson	
	Sven-Olof Nyqvist	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Katarina Nyberg	Aukt. revisor
Suppleant	Ingrid Svedin	Aukt. revisor
Valberedning	Dick Kjellström	
	Anton Aderum	

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna vilket gett support till styrelsearbetet.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen inkl lägenhetsförteckningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

#### **Teknisk förvaltning**

POS Fastighetsvård AB sköter den rutinmässiga delen fastighetsskötseln.

Där ingår månadsvis rondering av fastigheten samt tillsyn av undercentralen.

Jourservice 24 timmar/dygn alla dagar genom Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB ingår.

Snöskottning/halkbekämpning ombesörjs av styrelsen och de boende.

Trappstädningen har utförts av KPM Städservice.

CWS-boco Sweden AB (tidigare Initial) genomför byten av mattan i entrén enligt schema.

Claes Dahlberg (boende) har skött gräsklippningen.

Hiss-Craft Sverige AB genomför årlig tillsyn och service av hissen samt reparationer vid behov.

Kiwa Inspecta AB genomför årlig besiktning av hissen.

Den tekniska förvaltningen av fastigheten i övrigt har utförts av styrelsen självt.

Senaste energideklarationen upprättades juni 2013 (intervall vart 10:e år).

OVK genomfördes och godkändes år 2015 (OVK ska genomföras vart 6:e år).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 152 045 kronor.

### **Föreningsärenden**

Lgh 33/1403, tidigare en hyreslägenhet, återlämnades till föreningen 2018-07-01.

Eftersom lägenheten var drabbad av en vattenskada, blev återställningsarbetet omfattande med bl.a. ombyggnad av badrummet och nytt parkettgolv i hallen.

Styrelsen engagerade KPM Städservice för storstädning/rengöring av lägenheten, därefter Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB för förmedling av denna. Lägenheten blev upplåten som bostadsrätt med tillträde 2019-03-01. Köpeskillingen blev 3 175 000 kr. Lägenhetsregistret uppdaterades därefter med nya andelstal. Styrelsen har skapat en långsiktig ekonomisk plan för de närmaste 30 åren med utgångspunkt från teknisk underhållsplan upphandlat från POS.

För att få enhetlig och likabehandling av ansökningar av upplåtelser i andra hand, har styrelsen, med hjälp av Bostadsrätterna, utarbetat riktlinjer till stöd för styrelsen.

Vårstädning med trädgårdsarbete genomfördes lördagen den 4 maj med 8 deltagare. Omärkta cyklar blev försedda med en röd lapp. Höststädning med trädgårdsarbete genomfördes lördagen den 21 september med 14 deltagare. Inventering genomfördes av cyklarna i cykelförrådet och utanför huset.

### **Fastighetsärenden**

DB Tak & Entreprenad AB har genomfört utbyte av trasiga tegelpannor samt demontering av en TV-antenn. Denna antenn har inte använts efter det att Stjärn-TV installerade kabel-TV i huset 1991.

Brandexperten Sverige AB har genomfört årlig service/kontroll av brandlarmsanläggningen på vinden. Rökluckan högst upp i trapphuset är justerad, alla brandsläckare i trapphuset är kontrollerade, en släckare blev utbytt.

Luftfilter för ventilationsintagen är inköpta. Tillsammans med en instruktion för montering är de distribuerade till de boende.

Statusbesiktning balkonger har genomförts av Sustend AB tillsammans med Stockholm Betongkonsult. Resultatet infördes i underhållsplanen. En utökad undersökning bör planeras in om ca 5 år för att få en mer övergripande bild av balkongbeståndets skick.

Radonmätningar har genomförts av Radonova. En något för hög radonhalt har funnits i lgh 101/0901. Radonhalten får vara högst 200 Bq/m<sup>3</sup> men var vid mättillfället 250 Bq/m<sup>3</sup>. Håpa AB har installerat en ny fläkt med förbättrad ljudisolering. Ny mätning av radonhalten är genomförd med godkänt mätvärde i februari 2020. Det finns alltså inga förhöjda radonvärden i fastigheten längre.

Under den ordinarie föreningsstämman för 2017 beslutades efter omröstning att stänga sopnedkast och flytta ut sophanteringen till ett kärlskåp utanför huset. Kärlskåpet ska också innehålla en behållare för tidningar.

San Sac AB blev vald som leverantör samt att genomföra tillhörande markberedningsarbete. Styrelsen har genomfört ett omfattande arbete angående placeringen av kärlskåpet. Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun fick i uppdrag att genomföra en särskild gränsutmärkning för Ordonnansen 4 för en möjlig placering av kärlskåpet på gräsytan mellan 8:an och 10:an då föreningens tomtgränser inte var helt tydliga. Föreningens alla markgränser

är nu markerade med röda markeringsjärn. Slutligen beslutade styrelsen att placera kärlskåpet i häcken mellan huset och trottoaren. Den externa sophanteringens betydelse för föreningen nu har lägre driftskostnader då kostnaden för sophämtning sjunkit betydligt. Sopkarusellen i soprummet är demonterad och bortforslad.

Global VVS AB har genomfört byte av en läckande radiator i lgh 25/1302.

Hissentreprenören har bytt hisslås på entréplanet.

Torktummlaren upphörde att fungera efter 22 års drift.

Fastighetsägarna Service Stockholm AB installerade en ny lågenergi-torktummlare med värmepump. Därvid kunde utblåsningsröret genom väggen tas bort och ersättas det med en ventil. Detta gör värmeförlusten mindre i tvättstugan vilket sänker driftskostnaderna.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum.

#### Överlåtelse 2019

Lägenhet	Säljare	Ny innehavare, (inkl. andel)
3/1006	Merva Gattami	Amir Gattami 100%
7/1002	Åsa Nandorf	Yasmine och Oscar Stampe 42/58%
13/1106	Malin Durfors	Ida Hansson 100%
24/1301	Lise-Lott och Rikard Ekberg	Simon Arvidsson Öhrling 100%
33/1403	Upplåtelse av Brf Ordonnansen 4	Fredrik Lindholm 100%

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

### **Andrahandsupplåtelse**

Styrelsen har beviljat 3 st andrahandsupplåtelse.

- lgh 2/1003 (2019-06-08 – 2019-08-25)

- lgh 13/1106 (till 2019-12-31)

- lgh 15/1204 (till 2020-04-30).

Sedan tidigare finns en pågående upplåtelse i andra hand är lgh 1/0902.

Enligt 9 § i föreningens stadgar får en avgift för andrahandsupplåtelse tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften uppgår årligen till 10 % av prisbasbeloppet (2020 = 4 730 kr).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kr.

Styrelsen har beslutat att föreningen inte godkänner korttidsuthyrning genom t.ex. AirBnb.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	968	998	1 013	1 025
Resultat efter finansiella poster	-482	-335	-285	-204
Soliditet (%)	98	98	98	98
Kassalikviditet (%)	1 996	900	936	802
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	55	55	55	55
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 072	1 017	962	907
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	614	629	629	629

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förändring i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	13 857 139	5 342 058	1 017 240	-5 038 773	-335 121
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			54 990	-54 990	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-335 121	335 121
Upplåtelse av ny bostadsrätt	348 683	2 826 317			
Årets resultat					-482 365
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 205 822</b>	<b>8 168 375</b>	<b>1 072 230</b>	<b>-5 428 884</b>	<b>-482 365</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 428 884
årets förlust	-482 365
	<b>-5 911 249</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	51 600
i ny räkning överföres	-5 962 849
	<b>-5 911 249</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		967 932	998 047
Övriga rörelseintäkter		8 205	5 486
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>976 137</b>	<b>1 003 533</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-694 793	-701 046
Övriga externa kostnader	5	-250 399	-124 958
Personalkostnader	6	-72 912	-75 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 706	-444 862
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 473 810</b>	<b>-1 346 670</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-497 673</b>	<b>-343 137</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 615	8 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 307	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>15 308</b>	<b>8 016</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-482 365</b>	<b>-335 121</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-482 365</b>	<b>-335 121</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-482 365</b>	<b>-335 121</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 702 990	12 147 852
Inventarier, verktyg och installationer	8	43 376	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 746 366</b>	<b>12 147 852</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 746 366</b>	<b>12 147 852</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	10 638	12 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 064	29 089
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 702</b>	<b>41 167</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 065 441	2 990 342
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 065 441</b>	<b>2 990 342</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 094 143</b>	<b>3 031 509</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 840 509</b>	<b>15 179 361</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 374 197	19 199 197
Yttre reparationsfond		1 072 230	1 017 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 446 427</b>	<b>20 216 437</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 428 884	-5 038 773
Årets resultat		-482 365	-335 121
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 911 249</b>	<b>-5 373 894</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 535 178</b>	<b>14 842 543</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		54 718	67 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	250 613	269 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>305 331</b>	<b>336 818</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 840 509</b>	<b>15 179 361</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

**Not 2 Rörelseintäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter bostäder	79 458	127 542
Årsavgifter bostäder	898 140	899 503
Hysesbortfall ./.	-9 666	-28 998
Övriga ersättningar och intäkter	300	480
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 582	5 006
Avgift andrahandsupplåtelse	2 328	0
Öresutjämning	-5	0
	<b>976 137</b>	<b>1 003 533</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löpande reparationer	152 045	68 480
	<b>152 045</b>	<b>68 480</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	58 486	69 889
Besiktning / Serviceavtal	8 405	10 839
Yttre skötsel / Snöröjning	27 250	10 475
Fastighetsel	28 085	28 400
Uppvärmning	246 035	254 229
Vatten	48 440	47 512
Sophämtning	46 640	43 317
Fastighetsförsäkring	19 836	19 660
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	90 314
Kabel-TV / Internet	10 000	9 799
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	49 572	48 132
	<b>542 749</b>	<b>632 566</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Administration, kontor och övrigt	38 388	22 394
Revisionsarvode	17 376	17 460
Förvaltningsarvode	46 133	47 125
Övriga externa tjänster/kostnader	128 436	13 201
Övriga förbrukningsinventarier/material	20 067	24 778
	<b>250 400</b>	<b>124 958</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	60 000	59 997
Löner övriga	0	734
Sociala avgifter	12 912	15 072
	<b>72 912</b>	<b>75 803</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 330 056	18 330 056
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 330 056</b>	<b>18 330 056</b>
Ingående avskrivningar	-6 182 204	-5 737 342
Årets avskrivningar	-444 862	-444 862
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 627 066</b>	<b>-6 182 204</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 702 990</b>	<b>12 147 852</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	14 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	25 000 000
	<b>52 200 000</b>	<b>39 000 000</b>

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 220	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 220</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-10 844	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 844</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 376</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	84	84
Skattefordringar	10 554	11 994
	<b>10 638</b>	<b>12 078</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 628	6 580
Förutbetalt arvode	11 436	11 250
Övriga förutbetalda kostnader		11 258
	<b>18 064</b>	<b>29 088</b>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	189 529	211 491
Upplupna vatten avgifter	8 072	7 900
Upplupna uppvärmningskostnader	31 252	33 221
Upplupna renhållningsavgifter	4 260	0
Beräknat arvode för revision	17 500	17 000
	<b>250 613</b>	<b>269 612</b>

Stockholm

2020-02-28



Robert Andersson



Annika Steinbeck



Jelena Grahovac



Elisabet Kjellström



Eric Heiniemi

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20



Katarina Nyberg

Adv. Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ordonnansen 4

Org.nr 716425-8530

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ordonnansen 4 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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 Ordonnansen 4 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

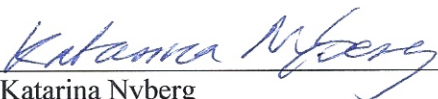
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 2020-03-20



Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor