



Årsredovisning 2018

Brf Ordonnansen 3
Org. 769604-0745

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Ordonnansen 3 Smedbacksgatan 6, 115 39 Stockholm

Mail: styrelsen@brfordonnansen3.se

Hemsida: <http://brfordonnansen3.se>

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ordonnansen 3 i Stockholms kommun förvärvades 2010-02-25.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Smedsbacksgatan 6. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1938.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 377 kvm, varav 1 224 kvm utgör lägenhetsyta och 153 kvm lokalyta. Taxeringsvärdet är 36 454 000 (byggnad 13 086 000 och mark 23 368 000).

Lägenhetsfördelning

11 st 1,5 rum och kök

11 st 2,5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är butikslokal 1 Annika Jönsson Bokförlag tom 181231. Från 19010 hyrs lokalen ut till Lazlo Gernyi. Butikslokal 2 Karin Lavelius samt Hi3g access som hyr "piskbalkongen". Även ett källarförråd hyrs ut till Lazlo Gernvi.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat med Bostadsrätterna/Söderberg & Partners hos Protector Försäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning av samtliga fönster & dörrar	2017
Spolning av avloppsstammar	2017
Åtgärdat takfoten	2016
Åtgärdat dagvattenbrunn på gården	2016
Byte stamventiler och cirkulationspump	2016
Sotat skorstenar	2016
Installation postboxar	2016
OVK genomförd	2016
Lagning av tak ovanför piskbalkong	2014
Inköp av ny tvättmaskin	2014
OVK genomförd	2014
Byte av säkerhetsventil samt avledning vattenkällare	2014
Åtgärdat gamla vattenskador 3 st lägenheter	2014
Reparation av piskbalkong	2013
Ny framsida anlagd med nya sopskåp	2013
Genomgång av värme i samtliga lägenheter	2013
Fiber indraget i alla lägenheter	2013
Amortering av 3 miljoner	2013
Krokar uppsatta i cykelrum	2013
Stambyte vattenstammar	2011
Balkongrenovering	2011
Reparation av takfot mot gårdssida	2011
Reparation fasad gårdssida	2011
Reparation elservisen	2011
Reparation/omdragning av el i huset	2011
Reparation/omdragning av el i alla lägenheter	2011
Reparation av nästan alla badrum	2011
Målning av trapphus	2011
Installation av utvändigt vattenkran mot gård och gata	2011
Indragning av rör för framtida bredband	2011
Utbyte av vissa radiatorer	2011

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen haft tecknat med BK Kraft AB t.o.m. 2018-12-31 och fr.o.m. 2019-03-04 har föreningen avtal med Cortea. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-17 av Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Ordonnansen 3 per den 2010-02-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-10.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 29. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 29. Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Molin	ledamot/Ordf.
Henrik Alwén	ledamot/Kassör
Heleen Rebel	ledamot/Sekr.
Lars Lundstedt	ledamot
Hazze Molin	ledamot

Till **revisor** ha Britt-Marie Winthers Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Roland Frycklund och Joel Salamon, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa möten är en viktig del i styrelsen arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är -6 645 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -356 148 kr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade kostnader för reparation och underhåll.

Utöver underhållskostnader samt avskrivningar är föreningens enskilt största kostnadspost fjärrvärmekostnaden vilken under år 2018 minskat något. Föreningens räntekostnader har minskat på grund av ett lån lades om till lägre ränta i mitten av 2017.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen beslutade om en avgiftshöjning fr.o.m. 1 april 2018 på 9 % och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade under 2019.

Under verksamhetsåret har en ny modern hiss installerats i fastigheten. Fastighetsförvaltningsavtalet med Bröderna Kraft avseende fastighetsskötsel avslutades och arbetet med att hitta en ny firma påbörjades vilket resulterade i ett nytt avtal med Cortea som tecknats fr.o.m. 2019-03-04.

Nytt avtal gällande taks-kottning på avrop har tecknats med Roseb Entreprenad AB. Det innebär att de kommer och taks-kottar och tar bort istappar inom 24 timmar efter att vi tagit i kontakt med dem.

En radonmätning har även gjorts i fastigheten under verksamhetsåret. Resultatet var lägre än riktvärdet.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Besiktning av värmekablarna till stuprören på framsidan
Spolning av dagvattenbrunnar på framsidan

Planerat underhållsbehov Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Rensning av ventilationen, byte av ventildon i badrum, OVK	2019	32
Energideklaration	2019	10
Byte av tvättmaskin	2019	25

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 871 075	2 120 191	595 948	-2 236 467	-356 148	37 994 599
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			109 362	-109 362		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-356 148	356 148	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-6 645	-6 645
Belopp vid årets utgång	37 871 075	2 120 191	705 310	-2 701 977	-6 645	37 987 954

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 156	1 119	1 137	1 112	1 114
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-7	-356	-256	-164	-133
Soliditet, %	77,9	77,9	78,3	78,5	78,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	740	740	740	740	740
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 563	8 563	8 563	8 563	8 563
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 940	30 940	30 940	30 940	30 940
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,97	1,09	1,35	2,76	3,35
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,8	21,8	21,7	21,5	21,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 701 977
Årets resultat	-6 645
	<hr/>
	-2 708 622
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	109 362
I ny räkning överföres	-2 817 984
	<hr/>
	-2 708 622

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 156 185</u>	<u>1 119 312</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 156 185	1 119 312
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-498 795	-836 899
Övriga externa kostnader	4	-119 326	-97 714
Personalkostnader	5	-57 284	-59 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-385 402</u>	<u>-366 796</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 060 807	-1 360 802
Rörelseresultat		95 378	-241 490
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		<u>-102 023</u>	<u>-114 660</u>
Summa finansiella poster		-102 023	-114 659
Resultat efter finansiella poster		-6 645	-356 149
Årets resultat		-6 645	-356 149

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	48 169 796	47 995 677
Inventarier, verktyg och installationer	7	43 550	48 691
Pågående arbeten	8	0	108 500
Summa materiella anläggningstillgångar		48 213 346	48 152 868
Summa anläggningstillgångar		48 213 346	48 152 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	24 815
Aktuell skattefordran		0	28
Övriga fordringar		17 751	13 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 135	26 326
Summa kortfristiga fordringar		41 886	64 574
Kassa och bank		432 960	585 765
Summa omsättningstillgångar		474 846	650 339
SUMMA TILLGÅNGAR		48 688 192	48 803 207



BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 991 266	39 991 266
Fond för yttre underhåll	705 310	595 948
Summa bundet eget kapital	40 696 576	40 587 214
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 701 977	-2 236 467
Årets resultat	-6 645	-356 148
Summa fritt eget kapital	-2 708 622	-2 592 615
Summa eget kapital	37 987 954	37 994 599
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	10 420 603	10 480 603
Summa långfristiga skulder	10 420 603	10 480 603
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	60 000	0
Leverantörsskulder	41 553	161 066
Aktuell skatteskuld	456	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 177 626	166 939
Summa kortfristiga skulder	279 635	328 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 688 192	48 803 207

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	95 378	-241 490
Avskrivningar	385 402	366 796
Erhållen ränta mm	0	1
Erlagd ränta	<u>-102 023</u>	<u>-114 660</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	378 757	10 647
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	24 815	-4 922
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 155	-16 378
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-119 513	133 277
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>11 171</u>	<u>31 947</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 075	154 571
Investeringsverksamheten		
Hissrenovering	-554 380	0
Pågående arbeten	<u>108 500</u>	<u>-108 500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-445 880	-108 500
Förändring av likvida medel	-152 805	46 071
Likvida medel vid årets början	<u>585 765</u>	<u>539 694</u>
Likvida medel vid årets slut	432 960	585 765

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad:	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar:	20 - 67 år	1,50-5%
Installationer	15 år	6,67%
Inventarier	12 år	8,33%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter	966 324	905 160
	Hyresintäkter, lokaler	180 385	201 230
	Överlåtelseavgifter	2 276	3 360
	Pantförskrivningsavgifter	1 813	1 339
	Övriga sidointäkter	3 112	810
	Avgift andrahandsuthyrning	2 275	7 413
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 156 185	1 119 312
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel inkl städ	82 500	73 430
	Reparation och underhåll	58 729	393 253
	Fastighetsel	25 961	25 319
	Fjärrvärme	185 733	190 581
	Vatten och avlopp	21 306	25 008
	Sophämtning	12 681	16 408
	Bredband	30 360	30 360
	Försäkringspremier	17 649	23 164
	Fastighetsskatt/avgift	47 954	47 470
	Övriga driftkostnader	15 922	11 906
	Summa driftkostnader	498 795	836 899
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	45 436	44 091
	Revisionsarvode	13 200	13 406
	Konsultarvoden och advokatkostnader	20 000	23 138
	Bankkostnader	4 138	2 404
	Övriga externa kostnader	36 552	14 675
	Summa övriga externa kostnader	119 326	97 714
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	45 500	45 604
	Skattefri bilersättning	650	0
	Sociala avgifter	11 134	13 789
	Summa Personalkostnader	57 284	59 393

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	50 457 551	50 457 551		
	Inköp	445 880	0		
	Omklassificeringar	108 500	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 011 931	50 457 551		
	Ingående avskrivningar	-2 461 874	-2 100 219		
	Årets avskrivningar	-380 261	-361 655		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 842 135	-2 461 874		
	Utgående redovisat värde	48 169 796	47 995 677		
	Redovisat värde byggnader	15 899 540	16 073 957		
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 716 808	7 368 272		
	Redovisat värde mark	24 553 448	24 553 448		
	Summa redovisat värde	48 169 796	47 995 677		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	36 454 000 13 086 000	36 454 000 13 086 000		
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	70 625	70 625		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 625	70 625		
	Ingående avskrivningar	-21 934	-16 793		
	Årets avskrivningar	-5 141	-5 141		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 075	-21 934		
	Utgående redovisat värde	43 550	48 691		
Not 8	Pågående arbeten	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	108 500	0		
	Inköp	0	108 500		
	Omklassificeringar	108 500	0		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	108 500		
	Utgående redovisat värde	0	108 500		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Försäkringspremie	5 567	3 523		
	Övr förutbet kostnader och uppl intäkter	0	4 440		
	Ekonomisk förvaltning	18 568	10 773		
	Bredband/Stadsnät	0	7 590		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 135	26 326		
Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	240 000	0		
	Amortering efter 5 år	10 180 603	10 480 603		
	Summa långfristiga skulder	10 420 603	10 480 603		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SEB	2019-07-28	0,93		4 188 121
	SEB	2019-07-28	0,93		1 104 361
	SEB	2021-06-28	1,29	60 000	4 188 121
	SEB	2019-06-28	0,80		1 000 000
	Summa			60 000	10 480 603
	Avgår kortfristig del				60 000
	Summa långfristiga skulder				10 420 603

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	4 532	3 834
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	82 646	76 244
	Fjärrvärme	24 903	27 750
	Revisionsarvode	13 000	13 000
	Övriga upplupna kostnader	52 545	46 111
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 626	166 939

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 180 603	15 180 603
	Summa ställda säkerheter	15 180 603	15 180 603

Stockholm 2019-04-11


Åsa Molin



Henrik Alwén


Heleen Rebel


Lars Lundstedt


Hazze Molin

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2019.


Britt-Marie Winther
Godkänd revisör



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ordonnansen 3

Org.nr 769604-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ordonnansen 3 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 3 för räkenskapsåret 2018 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 *Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 22 april 2019



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor