

Årsredovisning för

BRF KOMEDIANTEN 3

702000-2445

Räkenskapsåret

2018-01-01 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Komediante 3, 702000-2445 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för perioden 1 januari till och med 31 december 2018.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Daniel Chandéus, ordförande
Henrik Herodes, kassör
Dan Edvinsson, sekreterare
Jenny Garneij Sandström, ledamot
Petter Hedborg, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henrik Herodes, Dan Edvinsson, Daniel Chandéus, Jenny Garneij Sandström samt suppleanten Petter Hedborg.

Revisorer

Föreningens revisor under verksamhetsåret har varit Elias Haraldsson på Allegretto Revision AB (extern revisor).

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet för år 2018 uppgår till SEK 28 200 000.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Styrelsen har under året haft ett protokollfört sammanträde. Utöver formella möten diskuterar styrelsen i stor omfattning pågående projekt via telefon och email. Kontinuerlig kontakt har hafts med medlemmar avseende byggnation av terrass på föreningens innergård. Befintligt bygglov förföll under hösten 2018 och ett förnyat bygglov har beviljats.

Renoveringen av trapphuset som genomfördes under våren 2017 har ännu inte godkänts vid slutbesiktning. Styrelsen för en dialog med firman Andrés Måleri som genomförde arbetet och de har utlovat att bättringsåtgärder skall genomföras under våren 2019.

Fasaden på gårdshuset kommer inom kort delvis behöva renoveras. Fasaden har skadats i samband med att regnvatten från ett igensatt stuprör har runnit efter väggen och fått den att krackelera på vissa ställen. Åtgärdas förmodligen under hösten 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen övervakar fortsatt nogsamt kostnadsutvecklingen i föreningen. Eventuell avgiftshöjning kan inte uteslutas i samband med eventuellt kommande renoveringsbehov.

Föreningens totala lån uppgår vid årets slut till SEK 2 087 803.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid utgången av 2018 var 18. Medlemsantalet har under året varit oförändrat. Av föreningens 15 medlemslägenheter har under verksamhetsåret ingen överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	623 859	627 135	629 878	587 770
Resultat efter Finansiella poster	191 056	-180 903	160 329	36 606
Soliditet (%)	81 %	82 %	82 %	82 %

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Ansamlad förlust	-1 512 430
årets resultat	191 056
avsättning till reparationsfonden	-84 600
överförs i ny räkning	-1 405 974

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

Förändring eget kapital

	<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets ingång</i>
Bundet eget kapital				
Grundavgifter	89 644			89 644
Reparationsfond	153 208	-170 400		323 608
Uppskrivningsfond	9 456 158	-116 743		9 572 901
Upplåtelseavgift	1 944 119			1 944 119
Summa bundet eget kapital	11 643 129		-	11 930 272
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-1 512 430	170 400	-183 903	-1 498 927
Årets resultat	191 056			-183 903
Summa fritt eget kapital	-1 321 374		-	-1 682 830
Summa eget kapital	10 321 755		-	10 247 442

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		623 859	627 135
Övriga rörelseintäkter		13 325	3 875
		<hr/>	<hr/>
		637 184	631 010
Rörelsens kostnader			
Fastighetsdrift	1	-282 847	-272 621
Reparation och underhåll		-23 473	-396 791
Fastighetsavgift		-20 055	-19 725
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-48 060	-53 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 280	-41 280
Rörelseresultat		<hr/>	<hr/>
		221 469	-153 284
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 413	-30 619
Resultat efter finansiella poster		<hr/>	<hr/>
		191 056	-183 903
Resultat före skatt		<hr/>	<hr/>
		191 056	-183 903
Årets resultat		<hr/>	<hr/>
		191 056	-183 903

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 882 998	12 041 021
		<hr/>	<hr/>
		11 882 998	12 041 021
Summa anläggningstillgångar		11 882 998	12 041 021
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	24 177	23 765
Övriga fordringar	4	4 033	502
		<hr/>	<hr/>
		28 210	24 267
<i>Kassa och bank</i>		786 559	461 144
Summa omsättningstillgångar		814 769	485 411
SUMMA TILLGÅNGAR		12 697 767	12 526 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		89 644	89 644
Reparationsfond		153 208	323 608
Uppskrivningsfond		9 456 158	9 572 901
Upplåtelseavgift		1 944 119	1 944 119
		<u>11 643 129</u>	<u>11 930 272</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 512 430	-1 498 927
Årets resultat		191 056	-183 903
		<u>-1 321 374</u>	<u>-1 682 830</u>
Summa eget kapital		10 321 755	10 247 442
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	2 072 415	2 087 803
Summa		<u>2 072 415</u>	<u>2 087 803</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 388	15 388
Leverantörsskulder		35 925	22 938
Skuld medlem (deposition)		91 300	-
Skatteskuld		609	279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	160 375	152 582
Summa		<u>303 597</u>	<u>191 187</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 697 767	12 526 432

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m m

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0
-Till- och ombyggnader	1,5

Avskrivning av uppskrivningsfond har skett med 1,0 %.

Noter

Not 1 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsdrift		
Vatten	20 520	19 579
Värme	143 901	137 704
El	22 757	22 330
Sophämtning	26 706	24 974
Kabel-tv	14 525	14 226
Medlemskap Fastighetsägarna Stockholm	5 082	4 997
Fastighetsförsäkring	22 194	20 557
Städning	27 162	28 254
Summa	282 847	272 621
Reparation och underhåll		
Bostäder	-	2 200
Byggnad	12 247	382 740
Gård	4 850	5 475
Fjärrvärmeanläggning	6 376	6 376
Summa	23 473	396 791
Fastighetsavgift	20 055	19 725
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Representation	4 900	8 775
Revisionsarvode	14 500	15 469
Konsultarvode	20 100	20 538
Bankkostnader	3 026	2 992
Administration	5 534	6 103
Summa	48 060	53 877
Avskrivningar		
Byggnad	10 667	10 667
Till- och ombyggnader	30 613	30 613
Summa	41 280	41 280

Not 2 Materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden (inkl uppskrivning):		
Byggnader	1 066 727	1 066 727
Uppskrivning byggnad	11 674 271	11 674 271
Till- och ombyggnader	2 040 881	2 040 881
Maskiner och inventarier	42 225	42 225
	<hr/>	<hr/>
	14 824 104	14 824 104
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Avskrivningar byggnad	-352 038	-341 371
Avskrivningar till- och ombyggnader	-287 450	-256 837
Maskiner och inventarier	-42 225	-42 225
Uppskrivningsfond	-2 101 370	-1 984 627
	<hr/>	<hr/>
	-2 783 083	-2 625 060
-Årets avskrivning enligt plan		
Byggnad	-10 667	-10 667
Till- och ombyggnader	-30 613	-30 613
Uppskrivningsfond	-116 743	-116 743
Summa avskrivningar	-158 023	-158 023
Redovisat värde vid årets slut	11 882 998	12 041 021
Taxeringsvärde byggnader:	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark:	18 200 000	18 200 000
	<hr/>	<hr/>
	28 200 000	28 200 000

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar	13 812	13 733
Anticimex	1 942	1 915
Comhem	3 714	3 631
Handelsbanken	1 500	1 500
Hogia Small Office	3 209	2 986
	<hr/>	<hr/>
	24 177	23 765

Not 4 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran medlemmar	3 538	7
Skattekonto	495	495
	4 033	502

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	1,45%	557 353	563 741	3-mån
Stadshypotek	1,45%	500 000	500 000	3-mån
Stadshypotek	1,45%	167 250	176 250	3-mån
Stadshypotek	1,45%	163 200	163 200	3-mån
Stadshypotek	1,45%	200 000	200 000	3-mån
Stadshypotek	1,45%	500 000	500 000	3-mån
Avgår kortfristig del		-15 388	-15 388	
		2 072 415	2 087 803	

Den del som förfaller fem år eller senare uppgår till **2 010 863**

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Stockholm Exergi	19 017	20 089
Revision	12 000	12 000
Ellevio	2 468	1 994
Handelsbanken	276	-
Upplupna räntor	1 698	1 704
Förskottsbetalda bostadsavgifter	124 916	116 795
	160 375	152 582

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	2 794 050	2 794 050
Summa	2 794 050	2 794 050

Underskrifter

Stockholm den 5 maj 2019



Henrik Herodes



Daniel Chandéus



Dan Edvinsson



Jenny Garneij

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2019



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Komediante n 3
Org.nr 702000-2445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Komediante n 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 Komediante 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 *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 tryggsamt sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

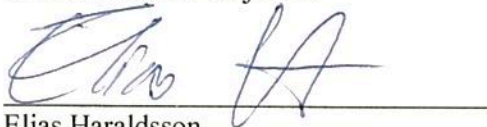
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2019



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor