



# Årsredovisning 2017

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](mailto:styrelsen@brfordonnansen3.se)

Hemsida: <http://brfordonnansen3.se>

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)

[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.se)

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# 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 1377 kvm, varav 1224 kvm utgör lägenhetsyta och 153 kvm lokalyta. Taxeringsvärdet är 30 449 000 (byggnad 12 953 000 och mark 17 496 000).

### Lägenhetsfördelning

11 st 1,5 rum och kök  
11 st 2,5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

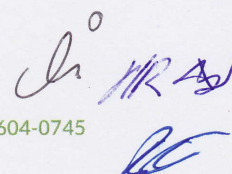
**Väsentliga lokalavtal** i föreningen är butikslokal 1 Annika Jönsson Bokförlag, butikslokal 2 Beauty Studio t.o.m. sista september 2017 och fr.o.m. första oktober Karin Lavelius samt Hi3g access som hyr "piskbalkongen". Även ett källarförråd hyrs ut till en privatperson.

Intäkter från lokalyror utgör ca 19 % av föreningens totala intäkter.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Fr.o.m. mars 2018 är försäkringen tecknad via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners hos Moderna försäkringar, Box 7830, 103 95 Stockholm.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2009, vilken sträcker sig 6 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Energideklaration fortlöpande	
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 utvändig 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 tecknat med BK Kraft AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Agentia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1999-03-17 av Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Ordonnansen 3 per den 2010-02-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-08-26.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i intresseorganisationerna Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 28. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 29. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roland Frycklund	ledamot/Ordf.
Heleen Rebel	ledamot/Sekr.
Åsa Molin	ledamot/Kassör
Lars Lundstedt	suppleant
Jeanna Ahlin	suppleant

Till **revisor** har Winthers Revisionsbyrå valts, med ansvarig revisor Britt-Marie Winther.

**Valberedningen** består av Louise Nylund och Henrik Alwen, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i 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

### Genomfört underhåll 2017

1. Vi har under året anlitat MEAB för målning av fastighetens samtliga fönster och dörrar enligt föreningens ansvar. Samtidigt fräschades hisskorgen upp invändigt.
2. Vi har under året anlitat Rens & Spol för spolning av samtliga avloppsstammar. Även pumpgröpar för grundvattenpump för grundvattenpump samt avloppspump i tvättstugan rensades.
3. SEHED har utfört ett garantiarbete (5 år) gällande ett fasadputsläpp på fastighetens baksida.

### Genomfört löpande och/eller akut underhåll 2017

4. Brandröksgasluckan i trapphuset har bytts.
5. Grundvattenpumpen har bytts ut.
6. I undercentralen har ett don för varmvattensregleringen bytts, genomfördes av MEKAB.
7. I några lägenheter har värmeelement bytts och/eller anslutningsrören lagats.
8. Under hösten 2017 fick vi en allvarlig anmärkning på hissen funktion och säkerhet. Ett påpekande som lett till att vi efter anbudsförfarande anlitat ITK för att byta ut hissen. Montagearbetet påbörjas mars 2018

### Leverantörsavtal 2017

9. Under året har avtal förnyats gällande:
  - BK Kraft, Fastighetsskötsel
  - BK Fastighetsservice, Jour
  - Mickes städ & fönsterputs, Städning i trapphus och föreningens utrymmen
10. Under året har ett helt nytt avtal slutits med Loopia gällande
  - webbhotell för vår nyskapade hemsida
  - e-postadresser till föreningen
  - lagring av föreningens datafiler
11. Under året har avtal sagts upp gällande
  - Fastighetsägarna, en intresseorganisation
  - Svensk Fastighetsservice, avropsavtal för taksnöskottning

12. Efter förhandlingar med vår bank, SEB, har vi lyckats sänka räntekostnaderna

### Övrigt väsentligt 2017

13. En brandsläckare har anskaffats efter det att "Egenkontroll av brandskyddsarbete" genomförts.
14. En liten säkerhetsmonterad kassabox har anskaffats för att kunna hantera lägenhetsnycklar i samband med fastighetsarbeten typ fönstermålningen.
15. För butikslokal 6002 har vi fått en ny hyresgäst med verksamhet inom alternativ medicinsk behandling.
16. Vi har under året infört matavfallssortering. I sopskåpet finns nu ett kärl för matavfall samt två kärl för övriga hushållssopor. Därmed har vi minskat våra kostnader samt bidrar till en bättre miljö.
17. Kontinuerligt har styrelsen skickat ut ett informationsbrev till medlemmarna, även anslaget på vår hemsida.

**Föreningens resultat** för år 2017 är -356 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -253 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade underhållskostnader.

Utöver underhållskostnader samt avskrivningar är föreningens enskilt största kostnadspost fjärrvärmekostnaden vilket under år 2017 minskat med 9 Kkr. Föreningens räntekostnader har minskat på grund av ett lån lades om till lägre ränta i mitten av 2017 samt att räntan sänkts något på övriga lån.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 367 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 11 Kkr. Detta innebär att föreningen har ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 10 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 46 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer

att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om en avgiftshöjning från 2018-04-01 om 9%.

**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 verksamhet 2018

1. Installera ny modern hiss.
2. Rensa fastighetens ventilationskanaler samt se över fastighetens ventilationssystem, frånluft och tilluft.
3. Genomföra inspektion av varje lägenhets och lokals installationer enligt föreningens ansvar.
4. Inspektera fastighetens fasad med syfte att utvärdera värmeläckage och underhållsbehov.
5. Utföra inspektioner av gassystemet, rökgaslucka, mm samt genomföra radonmätning.
6. Upprätta en långsiktig underhållsplan.
7. Genomföra förstudie gällande ombyggnad av butikslokaler till bostadsrättslägenheter. Beslut ska därefter tas av föreningsstämma.
8. Fortsätta uppstrukturering av föreningens administration, dokumentation och arbetssätt.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>37 871 075</b>	<b>2 120 191</b>	<b>486 586</b>	<b>-1 874 132</b>	<b>-252 973</b>	<b>38 350 747</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			109 362	-109 362		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-252 973	252 973	
Upplåtelse						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-356 148	-356 148
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 871 075</b>	<b>2 120 191</b>	<b>595 948</b>	<b>-2 236 467</b>	<b>-356 148</b>	<b>37 994 599</b>

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 119	1 137	1 112	1 114	1 054
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-356	-256	-164	-133	-579
Soliditet, %	77,9	78,3	78,5	78,5	78,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	740	740	740	740	704
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, % *	1,09	1,35	2,76	3,35	3,39
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,8	21,7	21,5	21,4	21,3

\* 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	-2 236 467
Årets resultat	-356 148
	<hr/>
	-2 592 615
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	109 362
I ny räkning överföres	-2 701 977
	<hr/>
	-2 592 615

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 119 312	1 136 984
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 119 312</b>	<b>1 136 984</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-836 899	-763 342
Övriga externa kostnader	4	-97 714	-93 300
Personalkostnader		-59 393	-27 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 796	-366 796
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 360 802</b>	<b>-1 251 396</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-241 490</b>	<b>-114 412</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1	41
Räntekostnader		-114 660	-141 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 659</b>	<b>-141 901</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-356 148</b>	<b>-256 313</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-356 148</b>	<b>-256 313</b>
Skatt föregående år		0	3 340
<b>Årets resultat</b>		<b>-356 148</b>	<b>-252 973</b>

# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	47 995 677	48 357 332
Inventarier, verktyg och installationer	6	48 691	53 832
Pågående arbeten	7	108 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 152 868</b>	<b>48 411 164</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 152 868</b>	<b>48 411 164</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		24 815	19 893
Aktuell skattefordran		28	1 062
Övriga fordringar		13 405	644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 326	22 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 574</b>	<b>44 308</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>585 765</b>	<b>539 692</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>650 339</b>	<b>584 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 803 207</b>	<b>48 995 164</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	39 991 266	39 991 266
Fond för yttre underhåll	595 948	486 586
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>40 587 214</b>	<b>40 477 852</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-2 236 467	-1 874 132
Årets resultat	-356 148	-252 973
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 592 615</b>	<b>-2 127 105</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 994 599</b>	<b>38 350 747</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	10 480 603	10 480 603
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 480 603</b>	<b>10 480 603</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	161 066	27 789
Övriga skulder	0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 166 939	135 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>328 005</b>	<b>163 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>48 803 207</b>	<b>48 995 164</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-241 490	-114 412
Avskrivningar	366 796	366 796
Erhållen ränta mm	1	41
Erlagd ränta	-114 660	-141 942
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 647</b>	<b>107 143</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 922	-19 893
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-16 378	-2 229
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	133 277	4 585
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	31 947	43 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>154 571</b>	<b>133 358</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående arbeten	-108 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-108 500</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>46 071</b>	<b>136 698</b>
Likvida medel vid årets början	539 694	402 995
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>585 765</b>	<b>539 692</b>



## 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:	40 - 67 år	1,50-2,5 %
Installationer	15 år	6,67%

#### **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 1 315 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. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
Årsavgifter	905 160	906 023
Hyresintäkter, lokaler	201 230	213 963
Överlåtelseavgifter	3 360	5 540
Pantförskrivningsavgifter	1 339	3 989
Övriga sidointäkter	810	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 413	7 469
<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 119 312</b>	<b>1 136 984</b>

## NOTER

Not 3 Driftkostnader	2017	2016
Fastighetskötsel inkl städ	73 430	72 045
Reparation och underhåll	393 253	279 982
Fastighetsel	25 319	20 762
Fjärrvärme	190 581	199 690
Vatten och avlopp	25 008	20 404
Sophämtning	16 408	17 148
Bredband	30 360	30 360
Försäkringspremier	23 164	21 981
Fastighetsskatt/avgift	47 470	46 436
Övriga driftkostnader	11 906	54 534
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>836 899</b>	<b>763 342</b>

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	44 091	42 931
Revisionsarvode	13 406	15 013
Konsultarvoden och advokatkostnader	23 138	18 815
Bankkostnader	2 404	2 332
Övriga kostnader	14 675	14 209
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>97 714</b>	<b>93 300</b>

### Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 457 551	50 457 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 457 551	50 457 551
Ingående avskrivningar	-2 100 219	-1 738 564
Årets avskrivningar	-361 655	-361 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 461 874	-2 100 219
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 995 677</b>	<b>48 357 332</b>
Redovisat värde byggnader	16 073 957	16 248 374
Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 368 272	7 555 510
Redovisat värde mark	24 553 448	24 553 448
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>47 995 677</b>	<b>48 357 332</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 454 000	36 454 000
varav byggnader:	13 086 000	13 086 000

## NOTER

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	70 625	70 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 625</b>	<b>70 625</b>
Ingående avskrivningar	-16 793	-11 652
Årets avskrivningar	-5 141	-5 141
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 934</b>	<b>-16 793</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 691</b>	<b>53 832</b>

<b>Not 7 Pågående arbeten</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Inköp hiss	108 500	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 500</b>	<b>0</b>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Försäkringspremie	3 523	3 308
Övr förutbet kostnader och uppl intäkter	4 440	19 401
Ekonomisk förvaltning	10 773	0
Bredband/Stadsnät	7 590	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 326</b>	<b>22 709</b>

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Amortering efter 5 år	10 480 603	10 480 603
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 480 603</b>	<b>10 480 603</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2017-12-31
SEB	2018-06-28	0,61	1 104 361
SEB	2018-06-28	0,61	4 188 121
SEB	2021-06-28	1,29	4 188 121
SEB	2019-06-28	0,80	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>10 480 603</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>10 480 603</b>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	3 834	3 984
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	76 244	82 588
Fjärrvärme	27 750	30 164
Revisionsarvode	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader	46 111	5 989
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>166 939</b>	<b>135 725</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	15 180 603	15 180 603
Summa ställda säkerheter	15 180 603	15 180 603

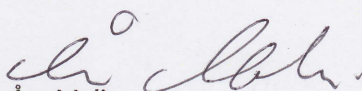
Stockholm 2018- 05-23



Roland Frycklund




Heleen Rebel



Åsa Molin

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2018.



Britt-Marie Winther  
Godkänd revisor



## 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 2017.

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 2017-12-31 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 2017 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:

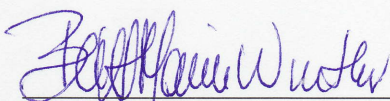
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 29/5 2018



Britt-Marie Winther  
Godkänd revisor