



Årsredovisning 2019

Brf Ordonnansen 3

Org. 769604-0745

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Ordonnansen 3 Smedsbacksgatan 6, 115 39 Stockholm

Mail: styrelsen@brfordonnansen3.se

Hemsida: <http://brfordonnansen3.se>

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

Kundtjänst: 010 - 175 71 00, kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018.

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 48 188 000 (byggnad 15 750 000 och mark 32 438 000).

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 Lazlo Gernyi. Butikslokal 2 Karin Lavelius samt Hi3g access som hyr "piskbalkongen". Även ett källarförråd hyrs ut till Lazlo Gernyi.

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

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Besiktning av värmekablar till stuprören på framsidan	2018
Spolning av dagvattenbrunnar på framsidan	2018
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 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 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 28. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 28. Under året har tre överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Molin	ledamot/Ordf.
Henrik Alwén	ledamot/Kassör
Heleen Rebel	ledamot/Sekr.
Sara Dennås	ledamot
Hazze Molin	ledamot

Till **revisor** har KPMG Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Maria Ljungstrand och Roland Frycklund, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa möten är en viktig del i styrelsen arbete med bl.a. 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 2019 är -90 276 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -6 645 kr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade kostnader för reparation och underhåll.

Utöver underhållskostnader samt avskrivningar är föreningens enskilt största kostnadspost fjärrvärmekostnaden vilken under år 2019 minskat något. Föreningens räntekostnader har ökat något jämfört med föregående år.

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 positivt 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 2020 beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade under 2020.

Under verksamhetsåret har en av tvättmaskinerna bytts ut i tvättstugan.

Rensning av samtliga imkanaler och ventilationskanler i fastigheten har gjorts samt byte av don i badrummen.

Inspektion av samtliga gasledningar har genomförts.

OVK är genomförd och godkänd, även ny energideklaration.

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

Genomförd åtgärd

Rensning av ventilation, byte av ventildon i badrum, OVK
Energideklaration
Ny tvättmaskin

Planerat underhållsbehov Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig 30 år framåt i tiden. 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.
Målning av vindsutrymme	2020	50
Betsning av entrédörrar	2020	15
Målning av källaren	2020	50
Renovering av panelentré	2020	20
Taksäkerhetsåtgärder	2020	70

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 871 075	2 120 191	705 310	-2 701 977	-6 645	37 987 954
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			109 362	-109 362		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-6 645	6 645	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-90 276	-90 276
Belopp vid årets utgång	37 871 075	2 120 191	814 672	-2 817 984	-90 276	37 897 678

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 190	1 156	1 119	1 137	1 112
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-90	-7	-356	256	-164
Soliditet, %	78,2	78,0	77,9	78,3	78,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	806	740	740	740	740
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 236	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, % *	1,06	0,97	1,09	1,35	2,76
Fastighetens belåningsgrad, % **	21,1	21,8	21,8	21,7	21,5

* 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	-2 817 984
Årets resultat	-90 276
	-2 908 260
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	144 564
I ny räkning överföres	-3 052 824
	-2 908 260

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 190 445	1 156 185
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 190 445	1 156 185
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-619 049	-498 795
Övriga externa kostnader	4	-84 296	-119 326
Personalkostnader	5	-72 515	-57 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 731	-385 402
Summa rörelsens kostnader		-1 171 591	-1 060 807
Rörelseresultat		18 854	95 378
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-109 130	-102 023
Summa finansiella poster		-109 130	-102 023
Resultat efter finansiella poster		-90 276	-6 645
Årets resultat		-90 276	-6 645



BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	47 780 422	48 169 796
Inventarier, verktyg och installationer	7	57 631	43 550
Summa materiella anläggningstillgångar		47 838 053	48 213 346

Summa anläggningstillgångar

47 838 053

48 213 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		21 613	17 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 886	24 135
Summa kortfristiga fordringar		57 499	41 886

Kassa och bank

584 737

432 960

Summa omsättningstillgångar

642 236

474 846

SUMMA TILLGÅNGAR

48 480 289

48 688 192

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 991 266	39 991 266
Fond för yttre underhåll	814 672	705 310
Summa bundet eget kapital	40 805 938	40 696 576

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-2 817 984	-2 701 977
Årets resultat	-90 276	-6 645
Summa fritt eget kapital	-2 908 260	-2 708 622

Summa eget kapital

37 897 678 **37 987 954**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	10 080 603	10 420 603
Summa långfristiga skulder	10 080 603	10 420 603

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	200 000	60 000
Leverantörsskulder	42 593	41 553
Aktuell skatteskuld	10 676	456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 739	177 626
Summa kortfristiga skulder	502 008	279 635

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 480 289 **48 688 192**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

KASSAFLÖDESANALYS

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	18 854	95 378
Avskrivningar		395 731	385 402
Erlagd ränta		-109 130	-102 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		305 455	378 757
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	24 815
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-15 613	-2 155
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 040	-119 513
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		81 333	11 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		372 215	293 075
Investeringsverksamheten			
Hissrenovering	6	0	-554 380
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-20 438	0
Pågående arbeten		0	108 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 438	-445 880
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	0
Förändring av likvida medel		151 777	-152 805
Likvida medel vid årets början		432 960	585 765
Likvida medel vid årets slut		584 737	432 960

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

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 1 377 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	2019	2018
Årsavgifter	986 712	966 324
Hyresintäkter, lokaler	187 937	180 385
Överlåtelseavgifter	3 408	2 276
Pantförskrivningsavgifter	1 860	1 813
Övriga sidointäkter	240	3 112
Avgift andrahandsuthyrning	10 288	2 275
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 190 445	1 156 185

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inkl städ	79 348	82 500
	Reparation och underhåll	103 890	58 729
	Fastighetsel	30 233	25 961
	Fjärrvärme	183 430	185 733
	Vatten och avlopp	22 955	21 306
	Sophämtning	19 962	12 681
	Bredband	30 360	30 360
	Försäkringspremier	18 149	17 649
	Fastighetsskatt/avgift	58 174	47 954
	Övriga driftkostnader	72 548	15 922
	Summa driftkostnader	619 049	498 795
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	45 319	45 436
	Revisionsarvode	14 400	13 200
	Konsultarvoden och advokatkostnader	7 246	20 000
	Bankkostnader	4 132	4 139
	Övriga externa kostnader	13 199	36 551
	Summa övriga externa kostnader	84 296	119 326
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	46 500	45 500
	Övriga löner	8 880	0
	Skattefri bilersättning	0	650
	Sociala kostnader	17 135	11 134
		72 515	57 284

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	51 011 931	50 457 551
	Inköp	0	445 880
	Omklassificeringar	0	108 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 011 931	51 011 931
	Ingående avskrivningar	-2 842 135	-2 461 874
	Årets avskrivningar	-389 374	-380 261
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 231 509	-2 842 135
	Utgående redovisat värde	47 780 422	48 169 796
	Redovisat värde byggnader	15 710 611	15 899 540
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 501 579	7 716 808
	Redovisat värde mark	24 553 448	24 553 448
	Summa redovisat värde	47 765 638	48 169 796
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	48 188 000	36 454 000
	varav byggnader:	15 750 000	13 086 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	70 625	70 625
	Inköp	20 438	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 063	70 625
	Ingående avskrivningar	-27 075	-21 934
	Försäljningar/utrangeringar	-6 357	0
	Årets avskrivningar	0	-5 141
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 432	-27 075
	Utgående redovisat värde	57 631	43 550
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremie	6 214	5 567
	Övr förutbet kostnader och uppl intäkter	10 831	0
	Ekonomisk förvaltning	11 251	18 568
	Bredband/Stadsnät	7 590	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 886	24 135

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	800 000	240 000
	Amortering efter 5 år	9 280 603	10 180 603
	Summa långfristiga skulder	10 080 603	10 420 603

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2021-07-28	0,75		1 104 361
SEB	2021-07-28	0,75		4 188 121
SEB	2021-06-28	1,29	60 000	4 128 121
SEB	2021-06-28	0,76	140 000	860 000
Summa			200 000	10 280 603
Avgår kortfristig del				200 000
Summa långfristiga skulder				10 080 603

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	4 224	4 532
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	150 440	82 646
	Fjärrvärme	23 851	24 903
	Revisionsarvode	14 500	13 000
	Övriga upplupna kostnader	55 724	52 545
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 739	177 626

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 180 603	15 180 603
	Summa ställda säkerheter	15 180 603	15 180 603

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H', 'A', 'R', and a question mark.

NOTER

Stockholm 2020-03-11



Åsa Molin



Henrik Alwén



Heleen Rebel



Hazze Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2020.
KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 3 i Stockholm, org. nr 769604-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 3 i Stockholm för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 3 i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16 mars 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor