



Årsredovisning 2020

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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.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 flerbostads-hus 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 Eko-Qi Redovisning AB samt Hi3g access som hyr "piskbalkongen". Även ett källarförråd hyrs ut till Lazlo Gernyi.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17% av föreningens totala intäkter.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2018.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Rensning ventilation samt byte av ventildon i badrum	2019
Genomförd OVK samt Energideklaration	2019
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
Balkongreovering	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 Simpleko AB (tidigare 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 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 29. Under året har fyra 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, 2020-04-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Molin	t o m september	ledamot/Ordf.
Henrik Alwén		ledamot/Kassör
Heleen Rebel		ledamot/Sekr.
Joel Salamon		ledamot
Hazze Molin	t o m september	ledamot

Till **revisor** har KPMG Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Maria Ljungstrand.

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

Under verksamhetsåret har föreningen lyckats att amortera 400 000 kr av sina lån samt se över föreningens ekonomi på ett sådant sätt att en sänkning av avgiften är beslutad för 2021.

Under hösten avgick två medlemmar ur styrelsen på grund av flytt, varför föreningen från september 2020 endast bestått av tre ledamöter.

Med anledning av rådande pandemi har styrelsen blivit mer restriktiv i de beslut som rör större påverkan på budget samt på fastigheten.

Styrelsen har för avsikt att hålla sina möten via Teams tills läget förbättrats och beslutat att inhibera gemensamma aktiviteter i huset tillsvidare, för att förhindra en potentiell smitta bland bostadsrättsföreningens medlemmar.

Föreningens resultat för år 2020 är 67 479 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -90 276 kr. Förändringen mellan åren beror främst på mindre kostnader för reparation och underhåll.

Utöver underhållskostnader samt avskrivningar är föreningens enskilt största kostnadspost fjärrvärmekostnaden vilken under år 2020 minskat något. Föreningens räntekostnader har också minskat 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 avgiftsminskning fr.o.m. 1 januari 2021 på 2 %.

Under verksamhetsåret har sotning av skorstenar och renovering av sidodörrar genomförts.

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

NR
J
AI

Genomförd åtgärd	Kkr
Sotning av skorstenar	22
Renovering av sidodörrar	27

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	2021	75
Spolning av stammar	2021	15
Målning av källaren	2021	75
Spolning av brunnar	2021	5

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 871 075	2 120 191	814 672	-2 817 984	-90 276	37 897 678
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			144 564	-144 564		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-90 276	90 276	
Upplåtelse						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					67 479	67 479
Belopp vid årets utgång	37 871 075	2 120 191	959 236	-3 052 824	67 479	37 965 157

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 254	1 190	1 156	1 119	1 137
Resultat efter finansiella poster, Kkr	67	-90	-7	-356	256
Soliditet, %	78,8	78,2	78,0	77,9	78,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	830	806	740	740	740
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 072	8 399	8 563	8 563	8 563
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 940	30 940	30 940	30 940	30 940
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,03	1,06	0,97	1,09	1,35
Fastighetens belåningsgrad, % **	20,8	21,1	21,8	21,8	21,7

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

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

35
MR
AS

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 052 824
Årets resultat	67 479
	<hr/>
	-2 985 345
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	144 564
Uttag ur yttre fond	-48 716
I ny räkning överföres	-3 081 193
	<hr/>
	-2 985 345

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 253 815	1 190 445
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 253 815	1 190 445
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-550 689	-619 049
Övriga externa kostnader	4	-73 868	-84 296
Personalkostnader	5	-62 160	-72 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 218	-395 731
Summa rörelsens kostnader		-1 082 935	-1 171 591
Rörelseresultat		170 880	18 854
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-103 401	-109 130
Summa finansiella poster		-103 401	-109 130
Resultat efter finansiella poster		67 479	-90 276
Årets resultat		67 479	-90 276

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	47 391 048	47 780 422
Inventarier, verktyg och installationer	7	50 787	57 631
Summa materiella anläggningstillgångar		47 441 835	47 838 053
Summa anläggningstillgångar		47 441 835	47 838 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 099	0
Övriga fordringar		21 613	21 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 831	35 886
Summa kortfristiga fordringar		69 543	57 499
Kassa och bank		625 809	584 737
Summa omsättningstillgångar		695 352	642 236
SUMMA TILLGÅNGAR		48 137 187	48 480 289

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 991 266	39 991 266
Fond för yttre underhåll	959 236	814 672
Summa bundet eget kapital	40 950 502	40 805 938

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-3 052 824	-2 817 984
Årets resultat	67 479	-90 276
Summa fritt eget kapital	-2 985 345	-2 908 260

Summa eget kapital

37 965 157 **37 897 678**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	0	10 080 603
Summa långfristiga skulder	0	10 080 603

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	9 880 603	200 000
Leverantörsskulder	23 436	42 593
Aktuell skatteskuld	11 358	10 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 633	248 739
Summa kortfristiga skulder	10 172 030	502 008

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 137 187 **48 480 289**

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170 880	18 854
Avskrivningar	396 218	395 731
Erlagd ränta	-103 401	-109 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 697	305 455
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-12 099	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	55	-15 613
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-19 157	1 040
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	8 576	81 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 072	372 215
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-20 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-20 438
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-400 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-200 000
Förändring av likvida medel	41 072	151 777
Likvida medel vid årets början	584 737	432 960
Likvida medel vid årets slut	625 809	584 737

Handwritten initials and marks in blue ink, including a large 'J' and 'MR'.

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 1 429 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	2020	2019
	Årsavgifter	1 016 245	986 712
	Hyresintäkter, lokaler	217 862	187 937
	Överlåtelseavgifter	4 732	3 408
	Pantförskrivningsavgifter	3 768	1 860
	Övriga sidointäkter	0	240
	Avgift andrahandsuthyrning	11 208	10 288
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 253 815	1 190 445

Handwritten initials and signature in blue ink.

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel inkl städ	115 215	79 348
	Reparation och underhåll	48 314	103 890
	Fastighetsel	24 123	30 233
	Fjärrvärme	173 285	183 430
	Vatten och avlopp	24 069	22 955
	Sophämtning	12 533	19 962
	Bredband	30 360	30 360
	Försäkringspremier	20 155	18 149
	Fastighetsskatt/avgift	59 318	58 174
	Övriga driftkostnader	43 317	72 548
	Summa driftkostnader	550 689	619 049

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	47 068	45 319
	Revisionsarvode	13 000	14 400
	Konsultarvoden och advokatkostnader	0	7 246
	Bankkostnader	4 373	4 132
	Övriga externa kostnader	9 427	13 199
	Summa övriga externa kostnader	73 868	84 296

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Personalkostnader	0	8 880
	Styrelsearvode	47 299	46 500
	Sociala avgifter	14 861	17 135
	Summa Personalkostnader	62 160	72 515

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	51 011 931	51 011 931
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 011 931	51 011 931
	Ingående avskrivningar	-3 231 509	-2 842 135
	Årets avskrivningar	-389 374	-389 374
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 620 883	-3 231 509
	Utgående redovisat värde	47 391 048	47 780 422
	Redovisat värde byggnader	15 550 706	15 725 395
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 286 894	7 501 579
	Redovisat värde mark	24 553 448	24 553 448
	Summa redovisat värde	47 391 048	47 780 422
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	48 188 000 15 750 000	48 188 000 15 750 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	91 063	70 625
	Inköp	0	20 438
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 063	91 063
	Ingående avskrivningar	-33 432	-27 075
	Årets avskrivningar	-6 844	-6 357
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 276	-33 432
	Utgående redovisat värde	50 787	57 631

HR
JJ
M

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremie	6 828	6 214
	Övr förutbet kostnader och uppl intäkter	9 700	10 831
	Ekonomisk förvaltning	11 713	11 251
	Bredband/Stadsnät	7 590	7 590
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 831	35 886

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	800 000
	Amortering efter 5 år	0	9 280 603
	Summa långfristiga skulder	0	10 080 603

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-07-28	0,63	0	1 104 361
SEB	2021-07-28	0,63	50 000	4 188 121
SEB	2021-06-28	1,29	0	3 728 121
SEB	2021-06-28	0,64	0	860 000
Summa			50 000	9 880 603
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021			-50 000
	Lån för villkorsändring under 2021			-9 830 603
	Summa långfristiga skulder			0

25
AM

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	3 718	4 224
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	155 000	150 440
	Fjärrvärme	22 871	23 851
	Revisionsarvode	14 000	14 500
	Övriga upplupna kostnader	61 044	55 724
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 633	248 739

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 180 603	15 180 603
	Summa ställda säkerheter	15 180 603	15 180 603

Stockholm 2021-01-29



Joel Salamon



Henrik Alwén



Heleen Rebel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 februari 2021.

KPMG



Andréa Akesson
Auktoriserad revisor

25 MR

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 2020.

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 2020 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.

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 utvärderar, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2020 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, kon-solideringsbehov, 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 tryggnande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder 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 överträdelse 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10 februari 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor