

Årsredovisning för

BRF KOMEDIANTEN 3

702000-2445

Räkenskapsåret

2019-01-01 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Komediante n 3, 702000-2445 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för perioden 1 januari till och med 31 december 2019.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Daniel Chandéus, ordförande
Henrik Herodes, kassör
Dan Edvinsson, sekreterare
Jenny Garneij Sandström, ledamot
Hanna von Oelreich, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanten.

Revisorer

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet för år 2019 uppgår till SEK 35 600 000.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträden. 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. Nytt bygglov har beviljats och planen är att terrassen skall byggas under våren/sommaren 2020.

Fasaden på gårdshuset genomgår för närvarande en partiell renovering. Fasaden har skadats av regnvatten från ett igensatt stuprör har runnit efter väggen och fått den att delvis krackelera. Arbetet förväntas vara färdigställt våren 2020.

Byggnadens anslutning till köksavloppet i lägenhet 1 har under året reparerats med obudgeterad kostnad som följd. Under hösten upptäcktes även misstänkt fuktskada i tätskiktet mellan lägenhet 10 och 14. Skadan visade sig emellertid vara begränsad.

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 2 072 415.

EA

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid utgången av 2019 var 18. Medlemsantalet har under året varit oförändrat. Av föreningens 15 medlemslägenheter har under verksamhetsåret en överlåtelse skett (lägenhet 11), med de nya medlemmarna har ännu inte haft tillträde till lägenheten.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	620 435	623 859	627 135	629 878
Resultat efter Finansiella poster	94 439	191 056	-180 903	160 329
Soliditet (%)	81 %	81 %	82 %	82 %

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Ansamlad förlust	-1 405 974
årets resultat	94 439
avsättning till reparationsfonden	-106 800
överförs i ny räkning	-1 418 335

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

EH

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	237 808	84 600		153 208
Uppskrivningsfond	9 339 415	-116 743		9 456 158
Upplåtelseavgift	1 944 119			1 944 119
Summa bundet eget kapital	11 610 985		-	11 643 129
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-1 405 974	-84 600	191 056	-1 512 430
Årets resultat	94 439			191 056
Summa fritt eget kapital	-1 311 535		-	-1 321 374
Summa eget kapital	10 299 450	-	-	10 321 755

EH

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		620 435	623 859
Övriga rörelseintäkter		30 969	13 325
		<hr/>	<hr/>
		651 404	637 184
Rörelsens kostnader			
Fastighetsdrift	1	-278 980	-282 847
Reparation och underhåll		-129 189	-23 473
Fastighetsavgift		-20 655	-20 055
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-62 051	-48 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 076	-41 280
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		129 453	221 469
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 014	-30 413
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		94 439	191 056
Resultat före skatt		<hr/>	<hr/>
		94 439	191 056
Årets resultat		<hr/>	<hr/>
		94 439	191 056

EA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	11 735 179	11 882 998
		<hr/>	<hr/>
		11 735 179	11 882 998
Summa anläggningstillgångar		11 735 179	11 882 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	25 516	24 177
Övriga fordringar	4	502	4 033
		<hr/>	<hr/>
		26 018	28 210
Kassa och bank		867 472	786 559
Summa omsättningstillgångar		893 490	814 769
SUMMA TILLGÅNGAR		12 628 669	12 697 767

EA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		89 644	89 644
Reparationsfond		237 808	153 208
Uppskrivningsfond		9 339 415	9 456 158
Upplåtelseavgift		1 944 119	1 944 119
		<u>11 610 985</u>	<u>11 643 129</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 405 974	-1 512 430
Årets resultat		94 439	191 056
		<u>-1 311 535</u>	<u>-1 321 374</u>
Summa eget kapital		10 299 450	10 321 755
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	2 057 027	2 072 415
Summa		<u>2 057 027</u>	<u>2 072 415</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 388	15 388
Leverantörsskulder		26 174	35 925
Skuld medlem (deposition)		68 399	91 300
Skatteskuld		1 210	609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	161 021	160 375
Summa		<u>272 192</u>	<u>303 597</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 628 669	12 697 767

EA

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. Efter dialog med föreningens revisor har styrelsen beslutat att samma avskrivningsprocent skall användas för Till- och ombyggnationer som för Byggnader.

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

Avskrivning av uppskrivningsfond har skett med 1,0 %.

Noter

Not 1 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsdrift		
Vatten	20 889	20 520
Värme	134 657	143 901
El	22 729	22 757
Sophämtning	30 461	26 706
Kabel-tv	14 858	14 525
Medlemskap Fastighetsägarna Stockholm	5 142	5 082
Fastighetsförsäkring	22 445	22 194
Städning	27 799	27 162
Summa	278 980	282 847
Reparation och underhåll		
Bostäder	46 166	-
Byggnad	66 964	12 247
Gård	720	4 850
Värmeanläggning/Tvättstuga	15 339	6 376
Summa	129 189	23 473
Fastighetsavgift	20 655	20 055
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	13 696	14 500
Konsultarvode	29 842	20 100
Bankkostnader	2 959	3 026
Administration	15 554	10 434
Summa	62 051	48 060
Avskrivningar		
Byggnad	10 667	10 667
Till- och ombyggnader	20 409	30 613
Summa	31 076	41 280

EA

Not 2 Materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Avskrivningar byggnad	-362 705	-352 038
Avskrivningar till- och ombyggnader	-318 063	-287 450
Maskiner och inventarier	-42 225	-42 225
Uppskrivningsfond	-2 218 113	-2 101 370
	<hr/>	<hr/>
	-2 941 106	-2 783 083
-Årets avskrivning enligt plan		
Byggnad	-10 667	-10 667
Till- och ombyggnader	-20 409	-30 613
Uppskrivningsfond	-116 743	-116 743
Summa avskrivningar	-147 819	-158 023
Redovisat värde vid årets slut	11 735 179	11 882 998
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärde byggnader:	11 800 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark:	23 800 000	18 200 000
	<hr/>	<hr/>
	35 600 000	28 200 000

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	14 192	13 812
Anticimex	1 960	1 942
Comhem	3 767	3 714
Handelsbanken	2 100	1 500
Hogia Small Office	3 497	3 209
	<hr/>	<hr/>
	25 516	24 177

EA

Not 4 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran medlemmar	7	3 538
Skattekonto	495	495
	502	4 033

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	1,70%	550 965	557 353	3-mån
Stadshypotek	1,70%	500 000	500 000	3-mån
Stadshypotek	1,70%	158 250	167 250	3-mån
Stadshypotek	1,70%	163 200	163 200	3-mån
Stadshypotek	1,38%	200 000	200 000	3-mån
Stadshypotek	1,70%	500 000	500 000	3-mån
Avgår kortfristig del		-15 388	-15 388	
		2 057 027	2 072 415	

Den del som förfaller fem år eller senare uppgår till **1 995 475**

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Stockholm Exergi	14 525	19 017
Revision	12 000	12 000
Ellevio	1 566	2 568
Handelsbanken	-	276
Stockholm Vatten & Avfall	8 052	-
Upplupna räntor	2 700	1 698
Förskottsbetalda bostadsavgifter	122 178	124 916
	161 021	160 375

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	2 794 050	2 794 050
Summa	2 794 050	2 794 050

EB

Underskrifter

Stockholm den 7 maj 2020



Henrik Herodes



Daniel Chandéus

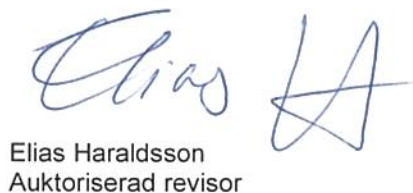


Dan Edvinsson



Jenny Garneij

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-07



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Komediante 3

Org.nr 702000-2445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Komediante 3 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 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:

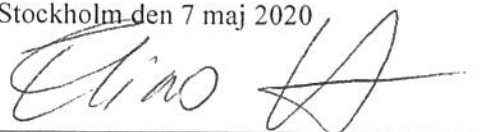
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 2020



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor