



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Buketten 3

Org.nr 716419-9056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Buketten 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Buketten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 maj 2018

Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor

Årsredovisning

för

Brf Buketten 3

716419-9056

Räkenskapsåret

2017

Handwritten initials and signatures in blue ink, including 'AD', 'S', 'E', and 'EV'.

Styrelsen för Brf Buketten 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 maj 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Buketten 3 i Stockholms kommun år 2000.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem våningar med 23 lägenheter med bostadsrätt och en hyresrätt samt fem lokaler. Den totala boytan är 1931 kvm och lokalytan 234 kvm. Föreningen disponerar nio garageplatser, vindsutrymme för telestation samt förrådsutrymmen.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningens hemsida är "buketten3.se".

Gemensamhetsanläggningar

I fastigheten finns gemensamhetsanläggningar i form av tvättstuga, cykelrum, hobbyrum samt sammanträdes/styrelserum.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2017 uppgått till 1 315 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 51 139 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 067 000 kr och markvärde 31 072 000 kr. Värdeår är 1970.

[Handwritten signatures]

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med TEKAB Fastighetservice AB samt trappstädning med Vi Agerar i Stockholm AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 2000.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 582 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 153 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har löst samtliga lån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sten Westin Claes Johansson Anna Dahlman Joakim Häryd Fredrik Schöld
Suppleanter	Liselotte Schlyter Ellen Ruge

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

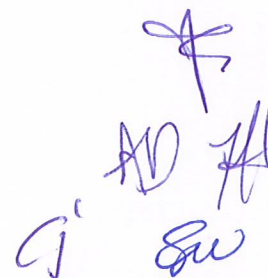
Revisorer

Hans-Olof Olsson

Eva Hansen suppleant

Valberedning

Douglas Sjöwall Sammankallande
Henrik Persson



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppföljning av 2016 års OVK besiktning genomfördes under januari. Fläktar justerades, filter byttes ut samt frånluftsventiler med tillhörande don rengjordes. OVK godkändes därmed.

Under våren sotades rökkanalerna tillhörande de lägenheter som är försedda med öppen eldstad. Hela dörrpartiet till cykelförrådet byttes ut under oktober. Vidare har garagerampen kompletterats med glidskydd för ökad säkerhet.

Under senhösten kompletterades fastigheten med ett öppet fibernät till alla lägenheter och lokaler. Som sista underhållsåtgärd för året byttes samtliga utsugsfläktarna på vindarna ut. Syftet var att minimera störande missljud samt minska på elförbrukningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 medlemmar. Under året har 1 medlem tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen vid 1 (0) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 847	1 959	1 976
Resultat efter finansiella poster	179	345	283
Soliditet %	97,7	97,7	65,3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'F' at the top, and initials 'AN', 'G', 'H', and 'SW' below.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 364 817	9 009 379	0	-3 488 499	345 155	31 230 852
Kapitaltillskott	400 000					400 000
Disposition av föregående års resultat:			153 417	191 738	-345 155	0
Årets resultat					178 651	178 651
Belopp vid årets utgång	25 764 817	9 009 379	153 417	-3 296 761	178 651	31 809 503


Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):


ansamlad förlust	-3 296 761
årets vinst	178 651
	-3 118 110

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	153 417
	-3 271 527
	-3 118 110

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.


AD, AB
CJ, SW

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 847 433	1 958 553
Övriga rörelseintäkter		33 705	24 460
Summa rörelseintäkter		1 881 138	1 983 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 184 888	-957 203
Övriga externa kostnader	4	-180 076	-242 639
Personalkostnader	5	-79 203	0
Avskrivningar	6, 7	-266 093	-306 750
Summa rörelsekostnader		-1 710 260	-1 506 592
Rörelseresultat		170 878	476 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 833	8 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-140 255
Summa finansiella poster		7 773	-131 266
Resultat efter finansiella poster		178 651	345 155
Årets resultat		178 651	345 155


AD AB
S SW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 707 457	28 969 617
Inventarier, verktyg och installationer	7	35 394	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 742 851	28 969 617
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		28 745 651	28 972 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-65 383
Övriga fordringar	8	1 044 952	146 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 439	46 079
Summa kortfristiga fordringar		1 082 391	127 281
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 715 576	3 279 680
Summa kassa och bank		2 715 576	3 279 680
Summa omsättningstillgångar		3 797 967	3 406 961
SUMMA TILLGÅNGAR		32 543 618	32 379 378

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'F' at the top, and 'Cj' and 'gw' at the bottom.

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 774 196	34 774 196
Fond för yttre underhåll	153 417	0
Summa bundet eget kapital	34 927 613	34 774 196

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 296 761	-3 488 499
Årets resultat	178 651	345 155
Summa fritt eget kapital	-3 118 110	-3 143 344
Summa eget kapital	31 809 503	31 630 852

Reserv balkongunderhåll

Reserv balkongunderhåll	89 035	89 035
Summa reserv balkongunderhåll	89 035	89 035

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	238 557	238 557
Leverantörsskulder	97 493	103 699
Skatteskulder	16 688	79 822
Övriga skulder	16 359	43 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	275 983	194 406
Summa kortfristiga skulder	645 080	659 491

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 32 543 618 32 379 378

AD
G. S. S.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66,7 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

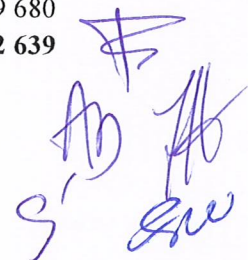
	2017	2016
Årsavgifter	1 022 152	1 045 956
Hysesintäkter, bostäder	64 533	162 318
Hyror lokaler	504 392	595 929
P-plats och garage	156 000	154 350
Hysesintäkter, övriga objekt	10 596	0
Debiterad fastighetsskatt	53 628	0
Värmeavgifter	36 132	0
	1 847 433	1 958 553

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	52 220	46 990
Trädgårdsskötsel	1 000	0
Städkostnader	45 301	45 120
Hyra av entrémattor	4 009	3 992
Snöröjning/sandning	0	27 959
Sotning	5 451	0
Serviceavtal	7 776	0
Hisservice/besiktning	37 079	30 266
Besiktningkostnader	8 238	0
Övriga driftskostnader	6 905	17 975
Reparationer	126 974	87 116
Hissreparationer	0	6 781
Trädgård och utemiljö	0	97 924
Planerat underhåll	318 913	84 675
Fastighetsel	94 066	59 142
Uppvärmning	329 123	320 420
Vatten och avlopp	45 935	45 001
Avfallshantering	34 692	40 177
Försäkringskostnader	42 473	33 329
Kabel-tv	6 229	8 165
Hyra för kontorslokal	0	1 500
Förbrukningsinventarier	15 397	0
Förbrukningsmaterial	3 107	671
	1 184 888	957 203

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt/avgift	80 950	79 822
Hemsida	1 132	0
Porto	284	167
Föreningsgemensamma kostnader	13 388	-6 906
Revisionsarvode	17 303	14 189
Ekonomisk förvaltning	57 893	27 840
Bankkostnader	1 714	2 257
Medlems-/föreningsavgifter	4 902	15 590
Gåvor	1 594	0
Övriga poster	916	109 680
	180 076	242 639



Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	46 000	0
Sociala avgifter	33 203	0
	79 203	0

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	20 450 009	20 450 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 450 009	20 450 009
Ingående avskrivningar	-2 963 927	-2 657 177
Årets avskrivningar	-262 160	-306 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 226 087	-2 963 927
Redovisat värde mark	11 483 535	11 483 535
Utgående värde mark	11 483 535	11 483 535
Utgående redovisat värde	28 707 457	28 969 617
Taxeringsvärden byggnader	20 067 000	20 067 000
Taxeringsvärden mark	31 072 000	31 072 000
	51 139 000	51 139 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Inköp	39 327	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 327	0
Årets avskrivningar	-3 933	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 933	0
Utgående redovisat värde	35 394	0

g. AD
su

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	8 660	324
Skattefordran	0	68 673
Andra kortfristiga fordringar	0	2 174
Avräkningskonto förvaltare	1 036 292	75 414
	1 044 952	146 585

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	17 165	18 443
Medlem/föreningsavgifter	4 890	0
Kabel-TV/bredband	3 022	0
Ekonomisk förvaltning	10 331	13 576
Serviceavtal	2 031	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	14 060
	37 439	46 079

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutb hyror/avgifter, ej moms	215 847	15 929
Värme	35 495	33 669
El	8 974	0
Avfallshantering	667	0
Ber arvode för revision extern	15 000	12 000
Övriga upplupna kostnader	0	132 808
	275 983	194 406

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

AD
9
SW

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Städföretaget Agera är uppsagt per 2018-05-31. Ny upphandling pågår.

Två lägenheter kommer att överlåtas under 2018.

Medlemsavgiften sänktes en första gång 1 juli 2017 och ytterligare en gång 1 april 2018.

Stockholm den 8 maj 2018



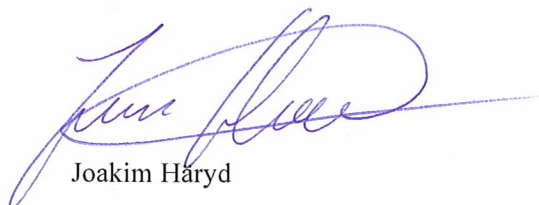
Sten Westin



Claes Johansson



Anna Dahlman

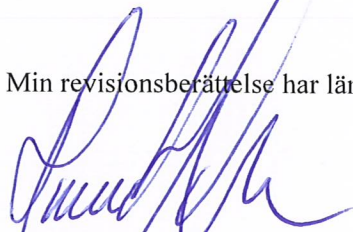


Joakim Häryd



Fredrik Schöld

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 -2018



Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor