

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ornamentet 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ornamentet 3	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen äger fastigheten Ornamentet 3 med gatuadressen Skulptörvägen 1-3 i Stockholms kommun. Fastigheten uppfördes 1944 och består av ett flerbostadshus med källare, bottenvåning och tre våningar.

Fastigheten består av 956 kvm bostadsyta. Tomtens areal är 1 147 kvm.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostäder med hyresrätt, 68 kvm.

1 Rum och kök 11 st 362 kvm

2 Rum och kök 12 st 594 kvm

Totalt bostadsrättyta 888 kvm

Styrelsens sammansättning

Marcus Göransson Ordförande

Majid Tabari Styrelseledamot

Mats Nylund Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1995 ● Stambyte rör och el
- 2007 ● Fasadrenovering
- 2010 ● Ombyggnation av balkonger
- 2012 ● Byte av entréportar samt dörr till cykelförrådet
- 2013 ● Indragning av fiber, ommålning av tvättstugan
- 2016 ● Tilläggsisolering av vinden
- 2017 ● Underhåll på stuprör och tacklucka, utbyte trasiga takpannor
- 2018 ● Byte av undercentral för fjärrvärme, byte av radiatortermostater samt injustering av radiatorer, statuskontroll av stammar
- 2019 ● Stamspolning, modernisering av trapphusbelysning
- 2020 ● Dränering runt huset, ommålning av fönstren
- 2021 ● Ventilationssystem byte samt tätning av ventilationskanaler, byte av brandsläckarna, tömning av sedimentationsbassäng pumpgrop
- 2022 ● Byte av tvättmaskiner och torktumlare

Avtal med leverantörer

Ekonomiska förvaltning & lägenhetsförteckning Mediator

Fastighetsförvaltning

ADB fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Kommer vid årsskiftet byta Tv/internetleverantör till Telia och därmed sänka månadskostnaden.

Övriga uppgifter

Det planerade bygget av en ny lägenhet har satts på paus under året i väntan på en stabilisering av omvärldsläget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 098 294	1 086 394	1 002 063	896 148
Resultat efter fin. poster	34 863	-23 507	70 267	-633 087
Soliditet (%)	69	69	68	68
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	965	899	832
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	78,9	80	82
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 508	6 571	6 702	6 900
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 045	6 104	6 225	6 409
Sparande / kvm totalyta, kr	169	107	211	202
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	38	43	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	254	252	226	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	44	35	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	347	334	305	283
Räntekänslighet (%)	6,70	6,8	8	9

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	13 514 781	-	-	13 514 781
Upplåtelseavgifter	2 298 082	-	-	2 298 082
Fond, yttre underhåll	692 000	-	305 000	997 000
Balanserat resultat	-2 948 810	-23 507	-305 000	-3 277 317
Årets resultat	-23 507	23 507	34 863	34 863
Eget kapital	13 532 546	0	34 863	13 567 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 972 317
Årets resultat	34 863
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-305 000
Totalt	-3 242 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 242 454

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 098 294	1 086 394
Summa rörelseintäkter		1 098 294	1 086 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-663 074	-653 152
Övriga externa kostnader	7	-100 125	-112 034
Personalkostnader	8	0	23 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 588	-126 588
Summa rörelsekostnader		-889 787	-868 174
RÖRELSERESULTAT		208 507	218 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 233	5 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-175 877	-247 523
Summa finansiella poster		-173 644	-241 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 863	-23 507
ÅRETS RESULTAT		34 863	-23 507

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	18 611 361	18 727 857
Maskiner och inventarier	11	889	10 981
Summa materiella anläggningstillgångar		18 612 250	18 738 838
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 612 250	18 738 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 986	9 890
Övriga fordringar	12	6 212	7 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66 106	61 594
Summa kortfristiga fordringar		78 304	78 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		974 196	890 421
Summa kassa och bank		974 196	890 421
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 052 500	969 043
SUMMA TILLGÅNGAR		19 664 750	19 707 881

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 812 863	15 812 863
Fond för yttre underhåll		997 000	692 000
Summa bundet eget kapital		16 809 863	16 504 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 277 317	-2 948 810
Årets resultat		34 863	-23 507
Summa fritt eget kapital		-3 242 454	-2 972 317
SUMMA EGET KAPITAL		13 567 409	13 532 546
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	5 779 440
Summa långfristiga skulder		0	5 779 440
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 779 440	56 000
Leverantörsskulder		49 985	66 907
Skatteskulder		77 142	74 037
Övriga kortfristiga skulder		7 000	4 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	183 774	194 424
Summa kortfristiga skulder		6 097 341	395 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 664 750	19 707 881

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	208 507	218 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 588	126 588
	335 095	344 808
Erhållen ränta	2 233	5 796
Erlagd ränta	-189 580	-228 027
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147 748	122 577
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	318	-5 703
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 291	-1 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 775	115 665
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-56 000	-116 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 000	-116 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	83 775	-335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	890 421	890 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	974 196	890 421

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ornamentet 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 2,83 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	779 616	774 250
Hysesintäkter bostäder	141 504	133 624
Hysesintäkter p-plats	64 528	71 520
Hysesintäkter p-plats, moms	27 200	20 000
Intäkter kabel-TV	82 800	82 800
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	588	0
Administrativ avgift	1 078	0
Andrahandsuthyrning	800	4 200
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 098 294	1 086 394

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	67 613	64 270
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 566	11 868
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	11 250
Myndighetstillsyn	0	7 425
Snöröjning/sandning	0	3 187
Summa	94 179	98 000

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	24 432	49 459
Vattenskada	21 917	0
Summa	46 349	49 459

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	42 592	36 010
Uppvärmning	242 385	241 043
Vatten	46 921	42 139
Sophämtning/renhållning	37 752	33 346
Summa	369 650	352 538

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 505	31 888
Kabel-TV	74 739	83 777
Fastighetsskatt	39 652	37 490
Summa	152 896	153 155

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	738
Revisionsarvoden extern revisor	26 688	24 250
Förvaltningsarvode enl avtal	49 428	47 100
Pantsättningskostnad	588	0
Administration	21 576	22 002
Konsultkostnader	0	17 944
Summa	100 125	112 034

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-18 000
Arbetsgivaravgifter	0	-5 600
Summa	0	-23 600

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	174 951	246 115
Dröjsmålsränta	0	63
Kostnadsränta skatter och avgifter	926	1 345
Summa	175 877	247 523

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 324 471	20 324 471
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 324 471	20 324 471
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 596 614	-1 480 118
Årets avskrivning	-116 496	-116 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 713 110	-1 596 614
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 611 361	18 727 857
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 265 096</i>	<i>8 265 096</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	19 000 000
Summa	32 800 000	33 800 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	425 046	425 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	425 046	425 046
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-414 065	-403 973
Årets avskrivning	-10 092	-10 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-424 157	-414 065
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	889	10 981

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 212	7 138
Summa	6 212	7 138

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	1 668
Förutbet fast skötsel	5 848	5 623
Förutbet försäkr premier	37 502	34 777
Förutbet kabel-TV	9 968	9 939
Förutbet bredband	12 788	9 587
Summa	66 106	61 594

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-01-19	2,69 %	2 428 640	2 484 640
Nordea Hypotek AB	2026-04-17	2,66 %	1 350 800	1 350 800
Nordea Hypotek AB	2026-07-20	2,62 %	2 000 000	2 000 000
Summa			5 779 440	5 835 440
Varav kortfristig del			5 779 440	56 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 199 440 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 500	4 500
Uppl kostn el	3 762	3 516
Uppl kostnad Värme	32 200	31 716
Uppl kostn räntor	32 149	45 852
Uppl kostn vatten	7 839	7 028
Uppl kostnad Sophämtning	7 865	6 947
Upplu kostnad förvaltning	4 119	3 925
Förutbet hyror/avgifter	91 340	90 940
Summa	183 774	194 424

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	9 900 000	9 900 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Majid Tabari
Styrelseledamot

Marcus Göransson
Ordförande

Mats Nylund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Feiff Revision AB
Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 15:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 13:27

DOCUMENT ID:

HJWY9mCO6Wx

ENVELOPE ID:

S1tqmAua-l-HJWY9mCO6Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Ornamentet 3, 769607-0742 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

7a1cceaf2efe87f6719f021be8efede4a7f57adb75704e6a206657f631e634738dfb2e1e86ce483a569b780621bac8f81aa56ba7cf5bade7ca68edd30022bd30

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS ERIK AXEL ANDER S NYLUND rickenbacker69@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:46 24.04.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.62.45.110
2. MARCUS GÖRANSSON marcus.c.goransson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:50 27.04.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.40.11
3. Majid Tabari majidtabari@icloud.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:09 26.05.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.99.199
4. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:38 26.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ornamentet 3, org.nr 769607-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ornamentet 3 för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Ornamentet 3 för år 2025 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 15:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 13:27

DOCUMENT ID:

BktcQCd6Wx

ENVELOPE ID:

SJxtqXAOpbx-BktcQCd6Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Ornamentet 3 Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:

ba97f368a926bd398f109d80fc6d33aa387719c567f034
444fe87268fff33fba7250150f00a67baba285acf43faff4e
933c335b34e9f5275c084cb7f42374426

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	26.05.2026 15:37 26.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed