

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6
769633-9972

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Susanne Falk
Thomas Hollaus
Martin Sandstedt

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Ordinarie revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

Huvudansvarig revisor

Fredric Hävrén

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ordonnansen 6.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
116	Lägenheter	8 654 kvm (fördelat 8 443 kvm boarea och 211 kvm biarea)
3	Lokaler	395 kvm

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer, som är väsentliga för löpande drift och underhåll:

Stockholm Vatten och Avfall AB, avseende vatten och avlopp

Stockholm Exergi AB, avseende värmeleverans

Ellevio AB, avseende elnät

GodEl i Sverige AB, avseende el

Klara Consulting AB, avseende ekonomisk förvaltning

Ernst & Young Aktiebolag, avseende revision

NABO Group AB, avseende ekonomisk förvaltning

Liselotte löf Återvinning AB, avseende återvinning/sophantering

Nabolaget AB, avseende fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning mm.

Net at Once Sweden AB, avseende Bredband/TV

Schindler Hiss AB, avseende hissar

Elbilio AB, avseende bilpool

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen upplåtit 116 av 116 lägenheter varav 64 lägenheter har tillträtt.

Föreningen har upplåtit 2 av 3 lokaler och tillträde av de 2 lokalerna skedde under slutet av räkenskapsåret.

Under året har marknadsläget förändrats med bland annat ökade räntor till följd. Denna utveckling följs av styrelse och ledning för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har byggnadskreditivet amorterats ner och alla lägenheter har blivit tillträdna.

Medlemsinformation

Det har skett 7 stycken överlåtelser under året och antalet medlemmar per årets utgång uppgår till 101 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en stadgeenlig överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Pantförskrivningsavgift debiteras bostadsrättshavaren med 1% av gällande basbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 719	165	0	0
Resultat efter finansiella poster	425	-202	-660	-335
Balansomslutning	961 002	815 735	628 901	442 005
Soliditet (%)	42,2	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		-1 754 866	-202 121	-1 956 987
Ökning av insatskapital	407 275 000			407 275 000
Disposition av fg års resultat:		-202 121	202 121	0
Årets resultat			345 752	345 752
Belopp vid årets utgång	407 275 000	-1 956 987	345 752	405 663 765

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 956 987
årets vinst	345 752
	-1 611 235
behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	271 470
i ny räkning överföres	-1 882 705
	-1 611 235

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och övriga fakturerade intäkter	2	1 719 085	165 185
		1 719 086	165 185
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 145 434	-364 518
Övriga rörelsekostnader		-288 853	0
		-2 434 287	-364 518
Rörelseresultat		-715 201	-199 333
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		8 824	0
Räntekostnader		1 131 049	-2 788
		1 139 873	-2 788
Resultat efter finansiella poster		424 672	-202 121
Resultat före skatt		424 672	-202 121
Skatt på årets resultat		-78 920	0
Årets resultat		345 752	-202 121

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	395 473 124	411 019 591
Pågående nyanläggningar	6	501 989 885	387 827 924
		897 463 009	798 847 515

Summa anläggningstillgångar

897 463 009 **798 847 515**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		104 468	0
Övriga fordringar		7 726 242	471
		7 830 710	471

Kassa och bank

		55 708 507	16 887 351
Summa omsättningstillgångar		63 539 217	16 887 822

SUMMA TILLGÅNGAR

961 002 226 **815 735 337**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		407 275 000	0
		407 275 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 956 987	-1 754 867
Årets resultat		345 752	-202 121
		-1 611 236	-1 956 987
Summa eget kapital		405 663 764	-1 956 987
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	0	15 546 467
Summa avsättningar		0	15 546 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	140 000 000
Övriga skulder		59 700	250 000 000
Summa långfristiga skulder		59 700	390 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	145 035 876	267 398 611
Leverantörsskulder		9 674 820	495 994
Aktuella skatteskulder		3 292 330	1 995 961
Övriga skulder		390 920 214	126 572 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 355 521	15 682 922
Summa kortfristiga skulder		555 278 761	412 145 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		961 002 226	815 735 337

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Stadseenlig reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition. Avsättning ska göras årligen med ett belopp om 30 kr per kvm bostadsarea och lokalarea enligt föreningens stadgar, ej inräknat yta för garage.

Tillgångar och skulder

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Byggekostnader redovisas som pågående nyanläggning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 046 181	0
Avgift bredband och övriga avgifter	59 608	
Hysesintäkter garage och p-platser	106 722	
Hysesintäkter lokaler	16 706	
	1 229 217	0
Övriga intäkter		
Faktureringsavgifter	165 185	165 185
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 779	
Andra fakturerade avgifter	1 051	
Fakturerade kostnader externa parter	288 853	
	489 868	165 185

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Vatten och avlopp	-199 931	
Värme och varmvatten	-415 191	
Fastighetsel och hushållsel	-352 188	
Ekonomisk förvaltning	-532 297	-360 785
Försäkringar	-98 322	
Sophämtning	-63 780	
Fastighetsskötsel	-376 837	
Bredband/TV	-103 651	
Övriga kostnader	-3 237	-3 733
	-2 145 434	-364 518

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 019 591	411 019 591
Omklassificeringar	-15 546 467	0
	395 473 124	411 019 591
Utgående redovisat värde	395 473 124	411 019 591
Bokfört värde mark	395 473 124	411 019 591
	395 473 124	411 019 591

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	387 827 924	212 975 981
Under året nedlagda kostnader	114 161 961	174 851 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 989 885	387 827 924
Utgående redovisat värde	501 989 885	387 827 924

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar för skatter	0	15 546 467
	0	15 546 467

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		140 000 000
Övriga skulder		250 000 000
Mottagna depositioner	59 700	
	59 700	390 000 000

Not 9 Byggnadskreditiv

	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	145 035 876	267 398 611
	145 035 876	267 398 611

Föregående år uppgick föreningens byggglån till 407 398 611 kronor men redovisades då som en kortfristig del och en långfristig del.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	140 000 000	140 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har byggnadskreditivet amorterats ner och alla lägenheter har blivit tillträdda.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Susanne Falk
Ordförande

Martin Sandstedt

Thomas Hollaus

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6, org.nr 769633-9972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 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 av Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6 för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Deltagare

SUSANNE FALK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 13:03:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE FALK

Datum

Susanne Falk
susanne.falk@landahl.se

Leveranskanal: E-post

THOMAS HOLLAUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 10:04:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS HOLLAUS

Datum

Thomas Hollaus
thomas.hollaus@arosbostad.se

Leveranskanal: E-post

MARTIN SANDSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 11:10:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Håkan Sandstedt

Datum

Martin Sandstedt
martin.sandstedt@klaraconsulting.se

Leveranskanal: E-post

FREDRIC HÄVRÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 14:04:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredric Hävrén

Datum

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com

Leveranskanal: E-post