

Brf Ornamentet nr 5

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Ornamentet nr 5

702001-6189

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ornamentet nr 5, 702001-6189, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Haben Bemnet	Ordförande	2024
Mattias Hird	Ledamot	2024
Daniel Rapp	Ledamot	2024
Madelene Lundin	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Eskil Nordlund	Suppleant	2024
Tilda Yngvesson	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB	Auktoriserad revisor	2024
<u>Valberedning</u>		
Örjan Westberg		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ornamentet 5 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Konstgutarvägen 8-10 i Johanneshov.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
8	16

Total tomtarea:	1 332 kvm
Total bostadsarea:	1 040 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 007 kvm
- varav hyresrättsarea:	33 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-09-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2
Ownit
Svensk Städcenter
Fortum
Stockholm Exergi
Stockholm Vatten & Avfall
Stockholm Exergi

Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Avfallshantering
Serviceavtal värmesystem



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 071 kr och planerat underhåll för 53 306 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Enligt styrelsens förslag avsätts det 155 850 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Historik av underhåll/reparation/renoveringar:**1988**

Fasadrenovering.

1992

Fjärrvärmeanläggning.

1997

Dränering av fastighetens södra fasadgrund.

1999

Byte av ytterfönsterramar.

2000

Inrättande av Drop-in tvättstuga.

2002

Stambyte, rörledningar.

Uppsättning av brandvarnare i samtliga lägenheter.

2005

Renovering av balkonger: gjutning av ny betongplatta, nytt räcke.

I samband med detta gavs möjlighet att på bostadsrättsinnehavarens egen bekostnad förlänga balkongen. Samtliga bostadsägare med balkong valde att förlänga sin balkong. Samtliga boende godkände denna ändring av balkongerna.

Målning av taknock (ej norrsida).

Tilläggsisolering av samt lagning av burspråksgavlar.

Målning fasad och grund (ej norrsida).

Uppgradering av Kabel-Tv-nätet för att möjliggöra bredbandsanslutning/telefoni.

Källaren har säkrats av Anticimex för att förhindra intrång av råttor.

Radonmätning har genomförts i 5 lägenheter.

2006

Målning av golv, väggar, fönster och dörrar i källaren.

Målning av golv och väggar i tvättstugorna.

Tvättmaskin och torktumlare inköpt.

Mangel och torkskåp har flyttats till drop-in-tvättstugan och ett förenings/styrelserum har inrättats i det gamla mangelrummet.

2008

Obligatorisk energideklaration utförd.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll utförd.

Ny fjärrvärmepump installerad.

2009

Samtliga lägenhetsdörrar har bytts ut till säkerhetsdörrar.

Radiatorer i båda trapphusen har bytts.

Postboxar monterade i trapphusen.

En underhållsplan omfattande åren 2009-2028 är framtagen av SBC.

Nya gasspisar har installerats i de två hyreslägenheterna.

Burspråkstak, östra gaveln bytt.

Ny dränkbar vattenpump har installerats i källaren.

2010

Säkerhetsportar installerats i fastighetens entréer.

2011

En av föreningens två hyresrätter såldes och inbringade 1 190 000 kr till föreningen.

Trappuppgångar ommålade.

Serviceledning för el och elcentral har bytts ut.

2012

En avloppsstam i fastighetens källare har bytts ut.

Sommarventilen i fjärrvärmeanläggningen har bytts ut.

Fiber har dragits fram till fastigheten av Stockholm stad.

Sopstation byggdes, sopnedkassen plomberades.

2013

Byte av säkerhetsventil i UC.

Översyn av elen i trapphus, entréer och utebelysning.

2014

OVK-besiktning samt åtgärdat påtalade brister.

Tillsyn av Miljöförvaltningen, klagomål åtgärdat.

Installation av armatur på gaveln mot p-platserna.

Funktionskontroll av värmeanläggningen har utförts.

2015

Installation av vägglyktor på fasad.

Målning i tvättstugorna.

2016

Stamspolning.

Fiberbredband drogs in i lägenheterna.

Ny underhållsplan upprättad av SBC (ersätter 2009 års).

2017

Trapphusbelysning byttes till rörelsesensorisk.

Cykelställ sattes upp på fastighetens vägg, västra kortsida.

2018

Dränering av fastighetens fasadgrund östra sida (entrésidan) utfördes av FMS Bygg och Fastighetsservice AB.

Tvättmaskiner (från Electrolux Home Sickla) och torkskåp (från Söderkyl) inhandlades och byttes ut i ordinarie tvättstuga.

Energideklaration genomfördes.

Utomhuslyktan vid trappan mot trottoaren lagades.

2019

Installation av ny tomtlykta.

Inköp gräsklippare.

OVK utförd.

2020

Takomläggning.

Ombyggnation fjärrärmecentral.

2021

Renovering av källargolv.

Utbyte av torktumlare.

2022

Nya sopenheter.

2023

Byte av vindstrappa i trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2023. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelser

Under 2023 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	986	946	943	915
Resultat efter finansiella poster	-47	107	16	-876
Förändring av underhållsfond	103	104	15	-473
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-29	124	128	-276
Sparande kr / kvm	122	270	273	239
Soliditet (%)	9	9	7	7
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	909	868	865	841
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	92	92	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	864	823	820	796
Bostadshyra kr / kvm	1 657	1 579	1 579	1 579
Driftskostnad, kr / kvm	474	432	415	389
Energikostnad, kr / kvm	280	258	235	208
Ränta, kr / kvm	180	53	41	59
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	150	150	150
Lån, kr / kvm	4 399	5 005	5 026	5 055
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	4 543	5 169	5 191	5 221
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6
Snittränta (%)	4,10	1,06	0,82	1,16

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Balkong- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 901 509	23 490	22 536	118 958	-1 647 491	107 259
Disp. enligt föreningsstämma					107 259	-107 259
Avsättning till balkongfond		1 800			-1 800	
Avsättning till underhållsfond				155 850	-155 850	
Ianspråktagande av uh-fond				-53 306	53 306	
Årets resultat						-46 987
Vid årets slut	1 901 509	25 290	22 536	221 502	-1 644 576	-46 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 540 233
Årets resultat före fondförändring	-46 987
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsens förslag	-155 850
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 306
Årets avsättning till balkongfond enligt stadgar	-1 800
Summa över/underskott	-1 691 564

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 691 564
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	926 784	882 780
Övriga rörelseintäkter	3	59 567	63 475
Summa rörelseintäkter		986 351	946 255
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-571 495	-511 659
Övriga kostnader	7	-97 811	-90 218
Personalkostnader	8	-60 913	-61 293
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-120 997	-120 995
Summa rörelsekostnader		-851 216	-784 165
Rörelseresultat		135 135	162 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 490	485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 612	-55 316
Summa finansiella poster		-182 122	-54 831
Resultat efter finansiella poster		-46 987	107 259
Årets resultat		-46 987	107 259

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 719 145	4 826 142
Inventarier, maskiner och installationer	11	28 000	42 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 747 145	4 868 142
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 749 945	4 870 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 136	4 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 572	40 035
Summa kortfristiga fordringar		35 708	44 412
<i>Kassa och bank</i>	13	488 451	1 030 374
Summa omsättningstillgångar		524 159	1 074 786
SUMMA TILLGÅNGAR		5 274 104	5 945 728

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 901 509	1 901 509
Balkongfond		25 290	23 490
Reservfond		22 536	22 536
Underhållsfond		221 502	118 958
Summa bundet eget kapital		2 170 837	2 066 493
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 644 577	-1 647 491
Årets resultat		-46 987	107 259
Summa fritt eget kapital		-1 691 564	-1 540 232
Summa eget kapital		479 273	526 261
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 574 733	5 204 733
Leverantörsskulder		46 526	56 779
Skatteskulder		3 293	3 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	170 279	154 175
Summa kortfristiga skulder		4 794 831	5 419 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 274 104	5 945 728

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	135 135	162 090
Avskrivningar	120 997	120 995
	256 132	283 085
Erhållen ränta	5 490	485
Erlagd ränta	-187 612	-55 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	74 010	228 254
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	8 704	-9 240
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	5 363	32 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 077	251 330
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 204 733	5 227 233
Amortering av låneskulder	-5 834 733	-5 249 733
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-630 000	-22 500
Årets kassaflöde	-541 923	228 830
Likvida medel vid årets början	1 030 374	801 544
Likvida medel vid årets slut	488 451	1 030 374

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	200 år
Balkongrenoveringar	67 år
Källarrenovering	20 år
Stambyte	67 år
Säkerhetsdörrar	33 år
Elstammar	67 år
Sopstation	Helt avskriven
Fiberinstallation	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	870 288	828 888
Hyror bostäder	54 696	52 092
Övriga objekt	1 800	1 800
Summa	926 784	882 780

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
TV och bredband	45 264	45 264
Överlåtelseavgifter	5 147	4 778
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 108	4 822
Övriga intäkter	1 048	8 611
Summa	59 567	63 475

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 946	10 710
VA & sanitet, installationer	5 125	-
Summa	25 071	10 710

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	53 306	-
Markytor	-	52 038
Summa	53 306	52 038

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	38 136	36 456
Städning	37 875	36 516
Serviceavtal	3 875	-
Förbrukningsmaterial	692	2 857
El	26 603	37 810
Uppvärmning	221 479	195 737
Vatten och avlopp	43 231	35 119
Avfallshantering	37 539	25 534
Försäkringar	17 845	14 774
Kabel-TV	18 612	16 876
Bredband	47 231	47 232
Summa	493 118	448 911



Not 7 Övriga kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Kostnader för transportmedel	-	1 460
Frakter och transporter	435	551
Hysesavisering & porto	1 770	2 210
Förvaltningskostnader	73 319	66 598
Revision	20 833	17 806
Bankkostnader	654	793
Övriga externa kostnader	800	800
Summa	97 811	90 218

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Summa	48 300	47 600
Sociala avgifter	12 613	13 693
Summa	60 913	61 293

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Byggnader	106 997	106 995
Inventarier, maskiner och installationer	14 000	14 000
Summa	120 997	120 995

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 522 949	6 522 949
-Mark	234 250	234 250
	6 757 199	6 757 199
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	6 757 199	6 757 199
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 931 057	-1 824 062
	-1 931 057	-1 824 062
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-106 997	-106 995
	-106 997	-106 995
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 038 054	-1 931 057
Redovisat värde	4 719 145	4 826 142
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 484 895	4 591 892
Mark	234 250	234 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 800 000	33 800 000
Totalt taxeringsvärde	33 800 000	33 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	268 102	268 102
	268 102	268 102
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	268 102	268 102
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-226 102	-212 102
	-226 102	-212 102
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 000	-14 000
	-14 000	-14 000
<i>Utgående avskrivningar</i>	-240 102	-226 102
Redovisat värde	28 000	42 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	31 572	34 300
Upplupna intäkter	-	5 735
Summa	31 572	40 035

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	475 785	1 023 633
Transaktionskonto Swedbank	12 666	6 741
Summa	488 451	1 030 374

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 574 733	5 204 733
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	4 574 733	5 204 733

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	4 574 733	5 204 733
Summa	4 574 733	5 204 733

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank*	4,766 %	2024-02-28	1 734 911	-	10 000	1 724 911
Swedbank*	4,766 %	2024-02-28	1 734 911	-	610 000	1 124 911
Swedbank*	4,766 %	2024-02-28	1 734 911	-	10 000	1 724 911
Summa			5 204 733	-	630 000	4 574 733

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	19 986	7 796
Förutbetalda intäkter	83 217	83 120
Upplupna revisionsarvoden	19 400	17 000
Upplupna driftskostnader	47 676	46 259
Summa	170 279	154 175

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Årsavgifterna har höjts med 10 % per 1 januari 2024.

Föreningen har upprättat en underhållsplan med hjälp av Sustend.



Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 780 000	5 780 000
Summa ställda säkerheter	5 780 000	5 780 000



Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Haben Bemnet
Styrelseordförande

Mattias Hird
Styrelseledamot

Daniel Rapp
Styrelseledamot

Madelene Lundin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB
Auktoriserad revisor



Brf Ornamentet nr 5, årsredovisning 2023

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Mar 24 2024 01:05PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
65FBE966ADC24
MAR 24 2024 01:05PM



Mar 21 2024 09:04AM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Mar 21 2024 09:54AM	Haben Bemnet granskade dokumentet:
Mar 21 2024 09:58AM	 HABEN BEMNET signerade dokumentet
Mar 22 2024 09:49AM	Mattias Hird granskade dokumentet:
Mar 22 2024 09:49AM	 Mattias Hird signerade dokumentet
Mar 21 2024 12:38PM	Daniel Rapp granskade dokumentet:
Mar 21 2024 12:38PM	 DANIEL RAPP signerade dokumentet
Mar 21 2024 11:26AM	Madelene Lundin granskade dokumentet:
Mar 21 2024 11:27AM	 Gunilla Madelene Lundin signerade dokumentet
Mar 24 2024 01:00PM	Katarina Nyberg granskade dokumentet:
Mar 24 2024 01:05PM	 KATARINA NYBERG signerade dokumentet
Mar 24 2024 01:05PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ornamentet nr 5
Org.nr 702001-6189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ornamentet nr 5 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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, förfälskning, 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 Ornamentet nr 5 för räkenskapsåret 2023 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 tryggsamt 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 revisionssed 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 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 provar 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.03.2024 13:05

SENT BY OWNER:
Katarina Nyberg - 24.03.2024 09:49

DOCUMENT ID:
ByJStwpRp

ENVELOPE ID:
B1AVFDpCT-ByJStwpRp

DOCUMENT NAME:
RB brf ornamentet.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA NYBERG	Signed	24.03.2024 13:05	eID	
katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Authenticated	24.03.2024 13:04	Low	

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



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

