



Årsredovisning

20220901–20230831



Brf Ordonnansen

Org nr 716421-6496

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Ordonnansen, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 1 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter samt 4 lokaler. Den totala boarean är 5 121 kvm och lokalytan 313 kvm. Föreningen disponerar 23 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

4	st	2 rum och kök
8	st	3 rum och kök
33	st	4 rum och kök
8	st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2023 uppgår till 1 589 kronor per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet var vid räkenskapsårets utgång 156 662 000 kronor varav markvärdet motsvarar 58 462 000 kronor och byggnadsvärdet 98 200 000 kronor. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Nordstaden och trappstädning med ProStäd. Trädgården sköts av Svensk Utemiljö AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 10 september 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 720 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens underhållsplan med 457 000 kronor per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 januari 2023 haft följande sammansättning:

Git Eliasson	Ordförande
Chatarina Calvert	Ledamot
Ewa Jansson	Ledamot
Katarina Roos Löwstedt	Ledamot
Max Kornhammar	Ledamot

Berndt Sundsten	Suppleant
Katarina Agg	Suppleant
Roger Ericsson	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret..

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
Tomas Ericson	Ordinarie
Kurt Wedin	Ordinarie
Ali Javadi	Suppleant

Valberedning

Assal Symeri	Sammanställande
Shufei Wang	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av Undercentral

Pga att tekniska livslängden närmade sig sitt slut och reservdelar var svåra att få tag i har undercentralen med styrning av varmvatten och kallvatten bytts ut. All elektronik, mjukvara och hårdvara byttes ut. Återinvesteringen kostade ca 500tkr.

Bytet föregicks av utredning från hösten 2021 med flera offerter och möten med potentiella leverantörer. Anläggningen har förberetts med ventiler för att kunna installera återvinning av ventilationsvärme i framtiden och på så sätt ytterligare minska energiförbrukningen.

Banklån

Styrelsen band föreningens minsta lån på 4,5 mkr hos Handelsbanken till en ränta på 3,45% i ett år från 1 nov 2022.

Föreningens största lån på 11,7mkr lades om 1 mar 2023 och bands på två år till 4,35% ränta.

Kapital bundet från maj 2023

Nytt placeringskonto och sparkonto har öppnats i Handelsbanken. 1mkr bands 3 mån för att sedan flyttas över till sparkonto inför eventuell amortering under hösten.

Tilläggsisolering tak

Inför vintern 2022/2023 tilläggsisolerades vinden till 50cm i syfte att minska energiförluster. Mindre justeringar utfördes även för att förbättra isolering av ett antal inspektionsluckor på vinden.

Byte trähandledare på balkonger

Några trähandledare på balkongerna har spruckit och gått sönder vilket föranlett utbyte av 10st under oktober 2022.

Betongtak och glastak rengjorda

Betongtaket ovanför uthyrd lokal i hörnet vid port 23 är rengjort för att inte orsaka skador på taket. Samtidigt rengjordes glastak ovanför portarna.

Krokar uppsatta i barnvagnsrum för hisskydd

Hisskydd förvaras nu hängande på väggen i barnvagnsrummet i källaren nedanför port 23.

Medlemsinformation

Föreningen hade 31 augusti 2023 89 (88) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 4 (2) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	4 873	4 501	4 844	4 921
Resultat efter finansiella poster	-181	-177	-1 012	763
Avskrivningar	-796	-783	-771	-771
Resultat exkl avskrivningar	615	606	-242	1 534
Soliditet (%)	58,35	58,18	56,82	57,39
Skuldränta (%)	1,78	1,13	1,15	1,35
Fastighetslån kr/kvm	7 631	7 738	8 010	8 133
Årsavgifter kr/kvm*	720	660	720	720

* Betalningsfri månad i januari 2022.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 136 000	1 761 018	2 613 757	-177 437	56 333 338
Disposition av föregående års resultat:		-474 790	297 353	177 437	0
Årets resultat				-180 534	-180 534
Belopp vid årets utgång	52 136 000	1 286 228	2 911 110	-180 534	56 152 804

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 911 110
årets förlust	-180 534
	2 730 576

disponeras så att	
avsättning yttre fond	457 000
ur yttre fonden ianspråk tas	-548 900
i ny räkning överföres	2 822 476
	2 730 576

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 872 917	4 500 962
Summa rörelseintäkter		4 872 917	4 500 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 085 660	-2 910 614
Övriga externa kostnader	3	-390 966	-442 477
Personalkostnader	4	-82 132	-83 967
Avskrivningar		-795 641	-783 419
Summa rörelsekostnader		-4 354 399	-4 220 477
Rörelseresultat		518 518	280 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 769	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 821	-457 982
Summa finansiella poster		-699 052	-457 922
Resultat efter finansiella poster		-180 534	-177 437
Årets resultat		-180 534	-177 437

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	93 652 511	94 448 152
Summa materiella anläggningstillgångar		93 652 511	94 448 152
Summa anläggningstillgångar		93 652 511	94 448 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-16 752	0
Övriga fordringar	6	1 347 766	1 908 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	198 503	461 384
Summa kortfristiga fordringar		1 529 517	2 369 972
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 060 343	1 812
Summa kassa och bank		1 060 343	1 812
Summa omsättningstillgångar		2 589 860	2 371 784
SUMMA TILLGÅNGAR		96 242 371	96 819 936

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 136 000	52 136 000
Fond för yttre underhåll		1 286 228	1 761 018
Summa bundet eget kapital		53 422 228	53 897 018
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 911 110	2 613 757
Årets resultat		-180 534	-177 437
Summa fritt eget kapital		2 730 576	2 436 320
Summa eget kapital		56 152 804	56 333 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	26 675 761	22 861 793
Summa långfristiga skulder		26 675 761	22 861 793
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 401 828	16 765 084
Depositioner garageöppnare		28 000	28 000
Leverantörsskulder		126 989	86 466
Skatteskulder		297 964	287 384
Övriga skulder		19 568	-117 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	539 457	575 752
Summa kortfristiga skulder		13 413 806	17 624 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 242 371	96 819 936

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 1 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	3 687 604	3 380 322
Hyror lokaler	530 706	483 048
P-plats och garage	301 000	299 497
Kabel-tv och bredband	43 884	43 884
Hyra mobilmast	42 570	51 084
Eldebiteringar	243 751	233 942
Övriga intäkter	10 631	9 185
Antennplatser moms	12 771	0
	4 872 917	4 500 962

Not 2 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsel	333 900	331 191
Fjärrvärme	697 901	682 632
Vatten- och avlopp	91 893	77 681
Avfallshantering	155 595	141 596
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning*	59 646	59 139
Trädgårdsskötsel	57 582	62 001
Trädgård och utemiljö	4 880	2 374
Städning	145 272	120 686
Hyra av entrémattor	20 063	20 946
Snöröjning/sandning	117 441	38 115
Fastighetsförsäkring	89 821	97 366
Kabel-tv	72 624	68 195
Bredband	45 761	42 610
Hisskostnader och larm	51 084	41 963
Hissreparationer	2 291	9 550
Brandskydd och radonmätning	11 184	10 510
Övriga serviceavtal	0	3 655
Besiktningsskostnader	0	2 050

Reparation vattenskador	106 557	18 659
Övriga löpande reparationer	152 172	131 418
VA, periodiskt underhåll	0	46 407
Hissar, periodiskt underhåll	0	716 611
Ventilation, periodiskt underhåll	21 529	49 090
Tak, periodiskt underhåll	153 480	0
Värme, periodiskt underhåll	548 900	0
Underhåll övrigt	135 835	103 465
OVK-besiktning	0	16 218
Förbrukningsinventarier	0	13 393
Förbrukningsmaterial	13 830	3 093
	3 089 241	2 910 614

*Teknisk förvaltning ligger numera under övriga externa kostnader.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Fastighetsskatt	66 620	66 620
Fastighetsavgift	84 217	80 507
Telefon och porto	13 992	15 154
Hemsida	211	3 493
Föreningsgemensamma kostnader	530	20 526
Revisionsarvode	16 309	15 436
Ekonomisk förvaltning	106 228	85 963
Teknisk förvaltning	43 824	43 606
Konsultarvoden	0	23 634
Övriga externa kostnader	40 340	70 038
Bygglovsavgifter	0	17 500
Uppdatering av underhållsplan	18 695	0
	390 966	442 477

Not 4 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	-2023-08-31	-2022-08-31
Styrelsearvode	58 443	60 375
Arvode till valberedning	2 410	2 415
Övriga arvoden	5 000	3 500
Sociala avgifter	16 279	17 677
	82 132	83 967

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	87 983 977	87 739 537
Inköp av laddstationer till elbilar	0	244 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 983 977	87 983 977
Ingående avskrivningar	-11 535 825	-10 752 406
Årets avskrivningar	-795 641	-783 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 331 466	-11 535 825
Redovisat värde mark	18 000 000	18 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 000 000	18 000 000
Utgående redovisat värde	93 652 511	94 448 152
Taxeringsvärden byggnader	98 200 000	98 200 000
Taxeringsvärden mark	58 462 000	58 462 000
	156 662 000	156 662 000

Not 6 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	438 668	299 074
Avräkningskonto förvaltare	909 098	1 609 514
	1 347 766	1 908 588

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Försäkring	38 674	62 197
Ekonomisk förvaltning	8 098	6 747
Bevakning	5 065	4 760
Kabel Tv//Bredband	9 939	13 125
Infometric, elavläsning	3 707	3 529
Serviceavtal hiss	19 387	18 984
Fastighetsskötsel, Nordstaden	8 633	8 602
El medlemmar	105 000	99 000
Bidrag Naturvårdsverket	0	244 440
	198 503	461 384

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek	3,45	2023-10-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	4,35	2025-03-01	11 600 796	11 965 084
Stadshypotek	1,12	2024-06-01	7 387 500	7 442 500
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	6 200 000	6 225 000
Stadshypotek	1,06	2028-03-01	9 389 293	9 494 293
Avgår kortfristig del			-12 401 828	-16 765 084
			26 675 761	22 861 793

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 12 401 828 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 887 500 kr

Amortering: 514 328 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader	29 094	22 936
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Sociala avgifter	14 464	14 464
Revisionsarvoden	14 658	14 658
Fjärrvärme	27 143	26 078
Fastighetsel	25 436	27 676
Renhållning	0	3 631
Tryck av årsredovisning	0	2 406
Reparationer	9 870	8 251
Förutbetalda avgifter	374 792	411 652
	539 457	575 752

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	54 825 000	54 825 000
	54 825 000	54 825 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lån omlagt 23-10-30 med en ränta på 4,30%. Föreningens minsta lån på 4,5mkr har lagts om på 3 år och minskats till 3,5mkr efter amortering på 1mkr.

Trasiga rör har reparerats

2 trasiga avloppsrör i gjutjärn har bytts och inspektion av samtliga gjutjärnsrör är på gång att beställas.

Solna 2023-

Git Eliasson
Ordförande

Chatarina Calvert

Ewa Jansson

Max Kornhammar

Katarina Roos Löwstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BoRev revision AB

Kurt Wedin
Föreningsrevisor