

Årsredovisning

för

BRF ORNAMENTET 3

769607-0742

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10



BRF ORNAMENTET 3
Org.nr 769607-0742

Styrelsen för BRF ORNAMENTET 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningens säte är i Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret 2019 bestått av:

För tiden 1 jan-13 maj

Elina Valta	ordförande
Emanuel Karlsson	ledamot
Kritstoffer Rusk	ledamot
Canan Yasar	ledamot
Erhan Can	suppleant

För tiden 13 maj-31 dec

Camilla Gylfe	ordförande
Emanuel Karlsson	ledamot
Olli Sammalisto	ledamot
Kristoffer Rusk	suppleant (avgick i aug)
Elina Valta	suppleant

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Redovisning & Revision AB.

Föreningen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj.

Extra föreningsstämma hölls 5 februari 2020 då ny styrelse valdes.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda styrelsemöten.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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 (äganderätt).

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostäder med hyresrätt.

1 Rum och kök	11 st	362kvm
2 Rum och kök	12 st	594 kvm
Totalt:	23 st	956 kvm



Försäkring och förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.
Fastighetsförvaltningen, ADB Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning, Mediator AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året lades ett lån om och flyttades till Nordea.
Under året höjdes hyrorna och avgifterna med 2-3 % och en avgift för andrahandsuthyrning infördes.
Andrahandsuthyrningar: Tre lägenheter hyrs ut i andra hand.

Under våren genomfördes radonmätningar. Två av lägenheterna påvisade förhöjda värden. Ocab AB togs in som konsult avseende detta.

Stamspolning: På försommaren genomfördes kontroller av stammarna och stamspolning utfördes. Vidare skedde byte av pump för grundvatten.

Belysningen i trapphuset byttes till rörelsestyrd belysning.

På grund av almsjukan togs två träd ned på föreningens mark.

Föreningen har gjort en anmälan om frivillig momsskyldighet för uthyrning av parkeringsplatser till externa. Två platser, 8 och 11, har hyrts ut till utomstående. Tre platser finns lediga.

Energideklaration har genomförts som avser 2018 året innan fjärrvärmepannan byttes ut.

ADB har fått i uppdrag att ta fram underhållsplan. Denna är ännu inte klar.
I övrigt har löpande underhåll genomförts. Såsom att spola stuprör och sanering av klotter.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 31
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 31

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	867	866	863	825
Resultat efter finansiella poster (tkr)	25	-282	-62	-167
Soliditet (%)	77	76	78	77
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	739	717	717	683
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	5 101	5 198	4 891	4 923
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7

* Soliditet – eget kapital / balansomslutningen

* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 7,1 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.



BRF ORNAMENTET 3
Org.nr 769607-0742

3 (10)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 514 781	2 298 082	445 600	-526 029	-281 847	15 450 587
Disp av föregående års resultat			-290 000	8 153	281 847	0
Årets resultat					25 173	25 173
Belopp vid årets utgång	13 514 781	2 298 082	155 600	-517 876	25 173	15 475 760

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-517 877
årets vinst	25 173
	-492 704

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	85 800
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-578 504
	-492 704

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	866 593	861 843
Summa rörelseintäkter		866 593	861 843
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-563 213	-836 263
Övriga externa kostnader	4	-72 732	-70 626
Personalkostnader	5	-1 374	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-148 885	-148 885
Summa rörelsekostnader		-786 204	-1 071 544
Rörelseresultat		80 389	-209 701
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 216	-72 146
Summa finansiella poster		-55 216	-72 146
Resultat efter finansiella poster		25 173	-281 847
Resultat före skatt		25 173	-281 847
Årets resultat		25 173	-281 847



BRF ORNAMENTET 3
Org.nr 769607-0742

5 (10)

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

19 310 229

19 426 698

Inventarier

7

132 932

165 348

Summa materiella anläggningstillgångar

19 443 161

19 592 046

Summa anläggningstillgångar

19 443 161

19 592 046

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-2 495

-2 495

Övriga fordringar

31 406

30 806

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 001

38 146

Summa kortfristiga fordringar

69 912

66 457

Kassa och bank

Kassa och bank

716 614

623 074

Summa kassa och bank

716 614

623 074

Summa omsättningstillgångar

786 526

689 531

SUMMA TILLGÅNGAR

20 229 687

20 281 577



BRF ORNAMENTET 3
Org.nr 769607-0742

6 (10)

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 812 863

15 812 863

Fond för yttre underhåll

155 600

445 600

Summa bundet eget kapital

15 968 463

16 258 463

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-517 877

-526 029

Årets resultat

25 173

-281 847

Summa fritt eget kapital

-492 704

-807 876

Summa eget kapital

15 475 759

15 450 587

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

4 437 640

4 550 338

Summa långfristiga skulder

4 437 640

4 550 338

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

92 400

65 336

Leverantörsskulder

67 067

66 298

Skatteskulder

62 422

60 996

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

94 399

88 022

Summa kortfristiga skulder

316 288

280 652

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 229 687

20 281 577



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	10-36
Inventarier och installationer	10

Not 2 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	641 850	637 044
Hysesintäkter, bostäder	107 646	107 112
Hysesintäkter, parkeringsplats	28 025	38 547
Kabel-TV/ bredband	82 800	82 800
Övriga intäkter	6 272	-3 660
	866 593	861 843

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, entreprenad	57 673	17 740
Fastighetsskötsel, extra tjänster	55 149	43 340
Städ	0	32 254
Obligatoriska besikningar	11 150	32 150
Reparationer	23 010	4 469
Serviceavtal	0	1 750
Underhåll	66 480	343 145
El, fastighet	24 795	22 005
Uppvärmning	163 504	171 719
Vatten	19 065	23 656
Sophämtning	14 513	17 607
Fastighetsförsäkringar	21 129	19 776
Kabel-TV/ internet	75 075	75 901
Fastighetsavgift/-skatt	31 671	30 751
	563 214	836 263

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	1 334
Revisionsarvoden	13 469	12 813
Ekonomisk förvaltning	39 000	37 656
Övriga förvaltningskostnader	20 262	18 822
	72 731	70 625

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret, kostnaden avser styrelsearvode samt sociala avgifter.

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	20 324 471	20 324 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 324 471	20 324 471
Ingående avskrivningar	-897 773	-781 304
Årets avskrivningar	-116 469	-116 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 014 242	-897 773
Utgående redovisat värde	19 310 229	19 426 698
Taxeringsvärden byggnader	16 600 000	9 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	8 000 000
	28 600 000	17 000 000



BRF ORNAMENTET 3
Org.nr 769607-0742

9 (10)

Not 7 Inventarier och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	425 046	425 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 046	425 046
Ingående avskrivningar	-259 698	-227 282
Årets avskrivningar	-32 416	-32 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 114	-259 698
Utgående redovisat värde	132 932	165 348

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 3978 88 36186	1,20	2021-04-15	1 765 400	1 801 800
Nordea 3978 88 89999	1,20	2022-01-19	2 764 640	2 813 874
			4 530 040	4 615 674
Kortfristig del av långfristig skuld			92 400	65 336
Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senar än fem år efter balansdagen			4 068 040	

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000



BRF ORNAMENTET 3
Org.nr 769607-0742

10 (10)

Johanneshov den 21/4-2020



Olli Sammalisto
ledamot



Kent Pettersson
ledamot



Canan Yasar
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 21/4-2020



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision & Redovisning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ornamentet 3

Org.nr 769607-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ornamentet 3 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ornamentet 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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., 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 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

21/4-2020

Niklas Feiff

Auktoriserad revisor