

Brf Ornamentet nr 5

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Ornamentet nr 5

702001-6189

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ornamentet nr 5, 702001-6189, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2019-06-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marie Ljunggren	Ordförande	2021
Samuel Göranson	Ledamot	2022
Mattias Hird	Ledamot	2022
Haben Bemnet	Ledamot	2022
Joel Kwick	Utråde 201005	Ledamot
		2021

Styrelsesuppleanter

Örjan Westberg	Suppleant	2021
Daniel Rapp	Suppleant	2021
Tilda Yngvesson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB	Auktoriserad revisor	2021
-----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Jennifer Cordova Almonacid	2021
Catarina Norman	2021

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, from 2021-03-01 ingår 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

Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Svensk Städcener	Städning
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten & Avfall	Avfallshantering
Stockholm Exergi	Serviceavtal värmesystem
Skandinaviska VVS-Gruppen	Serviceavtal vatten och el

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 45 379 kr och planerat underhåll för 997 750 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt styrelsens förslag avsätts det 155 850 kr 2020 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, sopnedkasten 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 väggglyktor 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 april 2020. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Underhåll och reparationer

Avtal för VVS- och elunderhåll har skrivits med Skandinaviska VVS-gruppen.

Ombyggnation fjärrvärmecentral.

Omläggning av tak utförd - Takexperten.

Isolering av vind- Takexperten.

OVK-besiktning utförd.

Installation av brandsläckare i källare.

Installation av vask (varm/kallvatten) i allmänt källarutrymme.

Inköp av städskåp till källaren.

Säkerhetsgaller källarfönster.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 30 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att fler än en medlem kan stå som ägare till samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	915	835	809	743
Resultat efter finansiella poster	-876	13	-483	-60
Förändring av underhållsfond	-473	111	-151	66
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-276	29	-205	1
Soliditet %	7	21	22	28
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	796	716	697	640
Bostadshyra kr / kvm	1 579	1 579	1 564	1 422
Driftskostnad, kr / kvm	389	404	435	425
Ränta, kr / kvm	59	50	35	32
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	150	324	347
Lån, kr / kvm	5 055	4 404	4 146	4 202
Snittränta (%)	1,16	1,14	0,85	0,77

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

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

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	18 090	22 536	472 842	-1 149 444	12 891
Disp. enligt föreningsstämma					12 891	-12 891
Avsättning till balkongfond		1 800			-1 800	
Avsättning till underhållsfond				155 850	-155 850	
Ianspråktagande av uh-fond				-628 692	628 692	
Årets resultat						-875 740
Vid årets slut	1 901 509	19 890	22 536	-	-665 511	-875 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 136 553
Årets resultat före fondförändring	-875 740
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsens förslag	-155 850
Årets ianspråktagande av underhållsfond	628 692
Årets avsättning till balkongfond enligt stadgar	-1 800
Summa över/underskott	-1 541 251

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 541 251
-----------------------------------	-------------------

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	855 732	774 589
Övriga rörelseintäkter	3	59 014	60 322
Summa rörelseintäkter		914 746	834 911
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 447 416	-483 488
Övriga externa kostnader	7	-98 378	-100 679
Personalkostnader	8	-56 691	-58 529
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-127 063	-127 064
Summa rörelsekostnader		-1 729 548	-769 760
Rörelseresultat		-814 802	65 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 971	-52 281
Summa finansiella poster		-60 938	-52 260
Resultat efter finansiella poster		-875 740	12 891
Årets resultat		-875 740	12 891

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	5 046 200	5 159 263
Inventarier, maskiner och installationer	11	70 000	84 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 116 200	5 243 263
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 119 000	5 246 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 276	4 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 240	32 377
Summa kortfristiga fordringar		37 516	36 653
<i>Kassa och bank</i>	13	662 672	722 872
Summa omsättningstillgångar		700 188	759 525
SUMMA TILLGÅNGAR		5 819 188	6 005 588

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 901 509	1 901 509
Balkongfond		19 890	18 090
Reservfond		22 536	22 536
Underhållsfond		-	472 842
Summa bundet eget kapital		1 943 935	2 414 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-665 511	-1 149 445
Årets resultat		-875 740	12 891
Summa fritt eget kapital		-1 541 251	-1 136 554
Summa eget kapital		402 684	1 278 423
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 257 233	4 579 733
Leverantörsskulder		41 349	30 141
Skatteskulder		2 770	-1 310
Övriga skulder		253	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	114 899	118 601
Summa kortfristiga skulder		5 416 504	4 727 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 819 188	6 005 588

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-814 802	65 151
Avskrivningar	127 063	127 064
	-687 739	192 215
Erhållen ränta	33	21
Erlagd ränta	-60 971	-52 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-748 677	139 955
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-863	-1 317
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	11 840	-4 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-737 700	134 542
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 264 733	300 000
Amortering av låneskulder	-4 587 233	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	677 500	270 000
Årets kassaflöde	-60 200	404 542
Likvida medel vid årets början	722 872	318 330
Likvida medel vid årets slut	662 672	722 872

(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	10 år
Fiberinstallation	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	801 840	720 697
Hyror bostäder	52 092	52 092
Övriga objekt	1 800	1 800
Summa	855 732	774 589

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	45 264	45 264
Överlåtelseavgifter	5 895	4 577
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 252	6 569
Övriga intäkter	2 603	3 912
Summa	59 014	60 322

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	17 943
VA & sanitet, installationer	28 494	-
Husropp	5 585	-
Markytor	11 300	-
Summa	45 379	17 943

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	272 750	-
Ventilation, installationer	-	45 000
Husropp, tak	725 000	-
Summa	997 750	45 000

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	34 296	33 048
Fastighetsskötsel	-	4 000
Städning	25 799	21 645
Besiktningsskostnader	7 750	-
Snöröjning	-	4 188
Serviceavtal	3 875	3 875
Förbrukningsmaterial	2 415	2 589
El	17 576	21 741
Uppvärmning	168 808	192 050
Vatten och avlopp	30 186	26 314
Avfallshantering	33 537	32 654
Försäkringar	16 488	15 267
Kabel-TV	16 325	15 942
Bredband	47 232	47 232
Summa	404 287	420 545

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 165	4 995
Frakter och transporter	391	-
Kontorsmateriel och trycksaker	899	1 179
Hysesavisering & porto	1 430	1 410
Förvaltningskostnader	69 338	70 688
Revision	14 041	17 168
Bankkostnader	882	614
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	4 232	1 500
Summa	98 378	100 679

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Summa	46 500	45 500
Sociala avgifter	10 191	13 029
Summa	56 691	58 529

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	113 063	113 064
Inventarier, maskiner och installationer	14 000	14 000
Summa	127 063	127 064

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	6 522 949	6 522 949
-Mark	234 250	234 250
	6 757 199	6 757 199
Utgående anskaffningsvärden	6 757 199	6 757 199
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 597 936	-1 484 872
	-1 597 936	-1 484 872
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-113 063	-113 064
	-113 063	-113 064
Utgående avskrivningar	-1 710 999	-1 597 936
Redovisat värde	5 046 200	5 159 263
Varav		
Byggnader	4 811 950	4 925 013
Mark	234 250	234 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 400 000	27 400 000
Totalt taxeringsvärde	27 400 000	27 400 000
Varav byggnader	14 200 000	14 200 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	268 102	268 102
	268 102	268 102
Utgående anskaffningsvärden	268 102	268 102
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-184 102	-170 102
	-184 102	-170 102
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 000	-14 000
	-14 000	-14 000
Utgående avskrivningar	-198 102	-184 102
Redovisat värde	70 000	84 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	33 240	32 377
Summa	33 240	32 377

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	655 937	717 481
Transaktionskonto Swedbank	6 735	5 391
Summa	662 672	722 872

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 257 233	4 579 733
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	5 257 233	4 579 733

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	5 257 233	4 579 733
Summa	5 257 233	4 579 733

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,34 %	2020-03-28	795 000	-	795 000	-
Swedbank	1,34 %	2020-03-28	1 464 721	-	1 464 721	-
Swedbank	1,31 %	2020-03-28	1 420 012	-	1 420 012	-
Swedbank	1,17 %	2020-03-28	300 000	-	300 000	-
Swedbank	1,34 %	2020-03-28	600 000	-	600 000	-
Swedbank	0,88 %	2021-03-28	-	1 754 911	2 500	1 752 411
Swedbank	0,88 %	2021-03-28	-	1 754 911	2 500	1 752 411
Swedbank	0,88 %	2021-03-28	-	1 754 911	2 500	1 752 411
Summa			4 579 733	5 264 733	4 587 233	5 257 233

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	387	2 348
Förutbetalda intäkter	63 407	62 482
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 100
Upplupna driftskostnader	36 105	37 671
Summa	114 899	118 601

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 780 000	5 780 000
Summa ställda säkerheter	5 780 000	5 780 000

Underskrifter

Stockholm, 2021-03-01



Marie Ljunggren
Styrelseordförande



Samuel Göranson

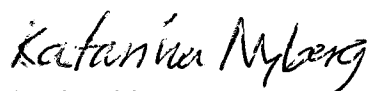


Mattias Hird



Haben Bernnet

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



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 2020.

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 2020-12-31 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. 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, 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm 2021-03-29

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

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 intäker 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

