

Brf Ornamentet nr 5

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ornamentet nr 5
702001-6189
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ornamentet nr 5, 702001-6189, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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
Brusk Zanganeh	Ledamot	2021(aktiv fr.o.m. sep 2019)
Jennifer Cordova Almonacid	Ledamot	2021(vakant fr.o.m aug 2019)
Joel Kwick	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Anna Krantz	Suppleant	2020
Örjan Westberg	Suppleant	2020(ledamot fr.om sep 2019)

Ordinarie revisorer

HQV Stockholm AB	Revisor	2020
------------------	---------	------

Valberedning

Nils Sjösten	2020
Catarina Norman	2020

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:	1 006 kvm
- varav hyresrättsarea:	33 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-09-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Ownit
Scensk Städcener
Ellevio
Stockholm Exergi
Sophämtning
Avfallshantering

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Stockholm Vatten & Avfall
SUEz Recycling

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 17 943 kr och planerat underhåll för 45 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-12 av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Enligt styrelsen förslag avsätts det 155 850 kr 2019 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 har inköpts.

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 ventilations kontroll 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 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 Söderkyt) inhandlades och byttes ut i ordinarie tvättstuga.

Energideklaration genomfördes.

Utomhuslyktan vid trappan mot trottoaren lagades.

Brandskyddsskyddsgenomgång har genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2019. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Övrigt

Uppdaterade stadgar (2018) fastslogs vid stämman 2019. Godkända av Bolagsverket.

Underhåll och reparationer

Ny trädgårdslykta installerad.

Ventilationsrengöring i lägenheter genomförd.

Ansning av träd på tomten fackmannamässigt utförd.

Inköp av ny gräsklippare.

Nya torkmattor i entréerna.

Utökat uppdrag till städfirman att även omfatta drop-in-tvättstugan.

Vår- och höststädning har initierats av styrelsen och utförts av medlemmar.

Utvärdering av och planering att följa 2016 års underhållsplan har gjorts kontinuerligt.

Ekonomi

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med föreningens ekonomiska förvaltare Bredablick Förvaltning. Under hösten 2019 deltog styrelsen i budgetmöte med Bredablick Förvaltning och tog del av deras budgetplan.

Beslut om avgiftshöjning med 15% från 1 april 2020 fattades av styrelsen i november.

I november togs ett lån på 300 000 kr i Swedbank för att kunna bekosta byte av fastighetens fjärrvärmecentral, som kommer att bytas ut under första kvartalet 2020.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 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.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	835	809	743	761
Resultat efter finansiella poster	13	-483	-60	105
Förändring av underhållsfond	111	-151	66	64
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	29	-205	1	3
Soliditet %	21	22	28	29
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	716	697	640	707
Bostadshyra kr / kvm	1 579	1 564	1 422	1 316
Driftskostnad, kr / kvm	404	435	425	384
Ränta, kr / kvm	50	35	32	33
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	324	347	62
Lån, kr / kvm	4 404	4 146	4 202	4 202
Snittränta (%)	1,14	0,85	0,77	0,78

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 901 509	361 992	-555 128	4 83 467
Disposition enligt föreningsstämma			-483 467	483 467
Avsättning till underhållsfond		155 850	-155 850	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 000	45 000	
Årets resultat				12 891
Vid årets slut	1 901 509	472 842	-1 149 445	12 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 038 595
Årets resultat före fondförändring	12 891
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen förslag	-155 850
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 000
Summa över/underskott	-1 136 554

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 136 554
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	774 589	755 298
Övriga rörelseintäkter	3	60 322	53 769
Summa rörelseintäkter		834 911	809 067
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-483 488	-957 974
Övriga externa kostnader	7	-100 679	-115 054
Personalkostnader	8	-58 529	-58 876
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-127 064	-127 061
Summa rörelsekostnader		-769 760	-1 258 965
Rörelseresultat		65 151	-449 898
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	2 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 281	-36 436
Summa finansiella poster		-52 260	-33 569
Resultat efter finansiella poster		12 891	-483 467
Årets resultat		12 891	-483 467

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 159 263	5 272 327
Investeringar, maskiner och installationer	11	84 000	98 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 243 263	5 370 327
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 246 063	5 373 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 276	4 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 377	31 060
Summa kortfristiga fordringar		36 653	35 336
Kassa och bank	13	722 872	318 330
Summa omsättningstillgångar		759 525	353 666
SUMMA TILLGÅNGAR		6 005 588	5 726 793

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 924 045	1 924 045
Underhållsfond		490 932	380 082
Summa bundet eget kapital		2 414 977	2 304 127
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 149 445	-555 128
Årets resultat		12 891	-483 467
Summa fritt eget kapital		-1 136 554	-1 038 595
Summa eget kapital		1 278 423	1 265 532
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	4 279 733
Summa långfristiga skulder		-	4 279 733
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 579 733	30 000
Leverantörsskulder		30 141	50 582
Skatteskulder		-1 310	-2 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	118 601	103 216
Summa kortfristiga skulder		4 727 165	181 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 005 588	5 726 793

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 151	-449 898
Avskrivningar	127 064	127 061
	192 215	-322 837
Erhållen ränta	21	2 867
Erlagd ränta	-52 281	-36 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	139 955	3 56 406
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 317	-42
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 096	8 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 542	-347 695
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	300 000	
Amortering av låneskulder	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	270 000	-30 000
Årets kassaflöde	404 542	-377 695
Likvida medel vid årets början	318 330	696 025
Likvida medel vid årets slut	722 872	31 8330

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av om sättningsstillgångar exklud erat för likvid am ed el
(2) Föreningens rörelseskuld er utgörs av kortfristiga skuld er inklud erat skatteskuld er.

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
Balkongöar överingar	67 år
Källare övering	20 år
Stambyte	67 år
Säkerhetsdörrar	33 år
Elstammar	67 år
Sopstation	10 år
Fiberinstallation	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	720 697	701 406
Hyror bostäder	52 092	52 092
Övriga objekt	1 800	1 800
Summa	774 589	755 298

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	45 264	45 264
Överlåtelseavgifter	4 577	4 552
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 569	2 274
Övriga intäkter	3 912	1 679
Summa	60 322	53 769

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 423
Armaturer, gemensamma utrymmen	17 943	7 551
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 483
VA & sanitet, installationer	-	1 708
Övriga installationer	-	3 661
Summa	17 943	17 825

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	123 269
VA & sanitet, installationer	-	364 688
Ventilation, installationer	45 000	-
Summa	45 000	487 957

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	33 048	32 088
Fastighetsskötsel	4 000	26 407
Städning	21 645	16 617
Besiktningsskostnader	-	8 500
Snöröjning	4 188	-
Serviceavtal	3 875	3 875
Förbrukningsmaterial	2 589	10 119
El	21 741	25 754
Uppvärmning	192 050	198 683
Vatten och avlopp	26 314	28 311
Avfallshantering	32 654	21 048
Försäkringar	15 267	12 717
Kabel-TV	15 942	20 842
Bredband	47 232	47 232
Summa	420 545	452 193

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 995	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 179	-
Kostnader för hyresavisering av Bredablick förvaltning	1 410	1 752
Förvaltningskostnader	70 688	78 228
Revision	17 168	29 689
Bankkostnader	614	1 110
Övriga externa tjänster	3 125	3 075
Avgifter till bolagsverket	1 500	1 200
Summa	100 679	115 054

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Summa	45 500	44 800
Sociala avgifter	13 029	14 076
Summa	58 529	58 876

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	113 064	113 061
Inventarier, maskiner och installationer	14 000	14 000
Summa	127 064	127 061

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	6 522 949	6 522 949
-Mark	234 250	234 250
-Markanläggningar	-	-
	6 757 199	6 757 199
Utgående anskaffningsvärden	6 757 199	6 757 199
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 484 872	-1 371 811
	-1 484 872	-1 371 811
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-113 064	-113 061
	-113 064	-113 061
Utgående avskrivningar	-1 597 936	-1 484 872
Redovisat värde	5 159 263	5 272 327
Varav		
Byggnader	4 925 013	5 038 077
Mark	234 250	234 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 400 000	21 400 000
Totalt taxeringsvärde	27 400 000	21 400 000
Varav byggnader	14 200 000	12 600 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	268 102	268 102
	268 102	268 102
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	268 102	268 102
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-170 102	-156 102
	-170 102	-156 102
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 000	-14 000
	-14 000	-14 000
Utgående avskrivningar	-184 102	-170 102
Redovisat värde	84 000	98 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	32 377	31 060
Summa	32 377	31 060

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	717 481	315 243
Transaktionskonto Swedbank	5 391	3 087
Summa	722 872	318 330

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 579 733	30 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	120 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 159 733
Summa	4 579 733	4 309 733

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	4 579 733	4 309 733
Summa	4 579 733	4 309 733

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	I ng. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,34 %	2020-03-28	825 000		30 000	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
Summa			4 309 733	-300 000	30 000	4 579 733

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 348	1 335
Förutbetalda intäkter	62 482	55 572
Upplupna revisionsarvoden	16 100	15 000
Upplupna driftskostnader	37 671	31 309
Summa	118 601	103 216

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 780 000	5 780 000
Summa ställda säkerheter	5 780 000	5 780 000

Underskrifter

Stockholm, 2020-04-05



Marie Ljunggren
Styrelseordförande



Jennifer Cordova Almonacid



Brusk Zanganeh



Joel Kvik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17
HQV Stockholm AB



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 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 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 2019 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 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 2020-04-17

Katarina Nyberg

HQV Stockholm AB

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 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

