

Årsredovisning 2022

Brf Ordonnansen 3 i Stockholm

769604-0745



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ORDONNANSEN 3 I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-03-17. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-10.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Ordonnansen 3 i Stockholms kommun per den 2010-02-25 för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Smedsbacksgatan 6. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1938. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 224 kvm och 5 lokaler om 128 kvm.

Lägenhetsfördelning

11 st 1,5 rum och kök

11 st 2,5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Underhållsplan

Den tidigare långsiktiga underhållsplanen från 2018 har under verksamhetsåret uppdaterats och det finns nu en ny som gäller från 2022.

Styrelsens sammansättning

Pia Josephson	Ordförande
Håkan Eriksson	Kassör samt styrelseledamot med IT-ansvar
Heleen Rebel	Sekreterare
Victoria Sandart	Styrelseledamot

Revisorer

Andréa Åkesson	KPMG Revisionsbyrå.
----------------	---------------------

Valberedning

På stämman valdes Fabian Ström till att sitta i valberedningen.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen avtal med Cortea. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har inte varit föremål för omläggning under verksamhetsåret. En avgiftshöjning med 10% har beslutats fr.o.m 1 januari 2023 för att täcka delar av kommande underhållskostnader.

Föreningen gör ett underskott i år, dock lägre än utifrån beslutad budget.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på sina lån.

Övriga uppgifter

Under året har ett antal reparationer och underhåll gjorts enligt underhållsplanen. Underhållsplanen från 2022 visar på ett par större kommande underhållsarbeten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2023 är beloppet 1313 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 är 525 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 innebär 5 250 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 230 067	1 227 218	1 253 815	1 190 445
Resultat efter fin. poster	-74 993	-122 398	67 479	-90 276
Soliditet, %	79	79	79	78
Yttre fond	1 051 610	1 055 084	959 236	814 672
Taxeringsvärde	65 240 000	48 188 000	48 188 000	48 188 000
Bostadsyta, kvm	1 224	1 224	1 224	1 224
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	814	814	830	806
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 807	7 889	8 072	8 399
Genomsnittlig skuldränta, %	0,59	0,78	1,03	1,06
Belåningsgrad, %	20,50	20,54	20,85	21,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	37 871 075	-	-	37 871 075
Upplåtelseavgifter	2 120 191	-	-	2 120 191
Fond, yttre underhåll	1 055 084	-	-3 474	1 051 610
Balanserat resultat	-3 081 193	-122 398	3 474	-3 200 116
Årets resultat	-122 398	122 398	-77 617	-77 617
Eget kapital	37 842 760	0	-77 617	37 765 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 200 116
Årets resultat	-77 617
Totalt	<u>-3 277 733</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	195 720
Balanseras i ny räkning	-3 473 453
	<u>-3 277 733</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 230 067	1 227 219
Rörelseintäkter		515	-1
Summa rörelseintäkter		1 230 582	1 227 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-551 707	-758 115
Övriga externa kostnader	7	-118 250	-74 319
Personalkostnader	8	-182 934	-44 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 216	-396 212
Summa rörelsekostnader		-1 249 107	-1 273 022
RÖRELSERESULTAT		-18 525	-45 803
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		382	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-59 474	-76 594
Summa finansiella poster		-59 092	-76 594
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 617	-122 398
ÅRETS RESULTAT		-77 617	-122 398

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	46 612 300	47 001 676
Maskiner och inventarier	11	37 107	43 947
Summa materiella anläggningstillgångar		46 649 407	47 045 623
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 46 649 407	 47 045 623
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		77 184	71 636
Övriga fordringar	12	23 269	15 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 165	41 398
Summa kortfristiga fordringar		158 618	128 289
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		832 984	594 563
Summa kassa och bank		832 984	594 563
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 991 602	 722 852
 SUMMA TILLGÅNGAR		 47 641 009	 47 768 475

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 991 266	39 991 266
Fond för yttre underhåll		1 051 610	1 055 084
Summa bundet eget kapital		41 042 876	41 046 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 200 116	-3 081 193
Årets resultat		-77 617	-122 398
Summa fritt eget kapital		-3 277 733	-3 203 590
SUMMA EGET KAPITAL		37 765 143	37 842 760
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 595 603	9 555 603
Summa långfristiga skulder		8 595 603	9 555 603
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		960 000	100 000
Leverantörsskulder		39 275	54 478
Skatteskulder		0	1 326
Övriga kortfristiga skulder		43 606	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	237 382	214 308
Summa kortfristiga skulder		1 280 263	370 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 641 009	47 768 475

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	594 563	625 809
Resultat efter finansiella poster	-77 617	-122 398
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	396 216	396 212
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	318 599	273 814
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 329	-58 746
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 151	-21 315
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	338 421	193 753
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-100 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-225 000
Årets kassaflöde	238 421	-31 247
Likvida medel vid årets slut	832 984	594 563

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ordonnansen 3 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,5-5 %
Installationer	6,67 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avgift andrahandsuthyrning	805	1 552
Hysesintäkter, lokaler	224 607	218 472
Pantförskrivningsavgift	3 381	5 233
Årsavgifter, bostäder	996 012	996 012
Överlåtelseavgifter	4 832	5 950
Övriga intäkter	945	-1
Summa	1 230 582	1 227 218

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	4 351	4 782
Snöskottning	13 431	28 750
Städning	31 641	31 880
Trädgårdsarbete	0	758
Summa	49 423	66 170

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	53 892	204 841
Underhåll	0	55 533
Summa	53 892	260 374

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	55 652	34 176
Sophämtning	17 176	15 148
Uppvärmning	183 522	194 592
Vatten	29 593	30 518
Summa	285 943	274 434

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	30 360	30 360
Fastighetsförsäkringar	22 393	21 092
Fastighetsskatt	55 818	59 978
Teknisk förvaltning	53 878	45 707
Summa	162 449	157 137

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	47 832	46 852
Förbrukningsmaterial	2 861	5 314
Konsultkostnader	5 313	2 656
Revisionsarvoden	13 324	13 063
Övriga förvaltningskostnader	48 920	6 434
Summa	118 250	74 319

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	43 734	10 609
Styrelsearvoden	139 200	33 767
Summa	182 934	44 376

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	59 474	76 510
Övriga räntekostnader	0	84
Summa	59 474	76 594

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 011 931	51 011 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>51 011 931</u>	<u>51 011 931</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 010 255	-3 620 883
Årets avskrivning	-389 376	-389 372
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 399 631</u>	<u>-4 010 255</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>46 612 300</u></u>	<u><u>47 001 676</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	24 553 448	24 553 448

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 185 000	15 750 000
Taxeringsvärde mark	46 055 000	32 438 000
Summa	65 240 000	48 188 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	91 063	91 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>91 063</u>	<u>91 063</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-47 116	-40 276
Avskrivningar	-6 840	-6 840
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-53 956</u>	<u>-47 116</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>37 107</u></u>	<u><u>43 947</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	19 280	15 255
Summa	19 280	15 255
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	10 320	7 590
Försäkringspremier	7 627	7 129
Förvaltning	12 634	11 958
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 584	14 721
Summa	58 165	41 398

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Dag för villkorsändring	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2024-07-28	0,58 %	1 104 361	1 104 361
SEB	2024-07-28	0,58 %	4 063 121	4 063 121
SEB	2024-06-28	0,69 %	3 528 121	3 628 121
SEB	2023-06-28	0,55 %	860 000	860 000
Summa			9 555 603	9 655 603
<i>Varav kortfristig del</i>			960 000	100 000
<i>Av den kortfristiga delen avser löpande amortering</i>			100 000	100 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
El	11 465	5 557
Förutbetalda avgifter/hyror	172 372	156 138
Sophantering	3 132	0
Uppvärmning	28 306	28 903
Utgiftsräntor	2 624	2 655
Vatten	5 483	4 549
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 506
Summa	237 382	214 308

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 564 363	12 564 363
Summa	12 564 363	12 564 363

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Hyresgästen för lokal 6002 flyttade från lokalen per sista december 2022. Nytt hyresavtal har tecknats med Galvarino Transport och Entreprenad från mitten av januari 2023. Kontraktstiden löper i tre år.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Heleen Rebel
Sekreterare

Håkan Eriksson
Kassör, styrelseledamot med IT-ansvar

Pia Josephson
Ordförande

Victoria Sandart
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG
Andréa Åkesson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6405afe3b6fa4f7ace4418e4

Finalized at: 2023-03-09 14:54:38 CET

Title: Brf Ordonnansen 3 i Stockholm, 769604-0745 - årsredovisning 2022.pdf

Digest: McsnaLoQacoIQELNEimJPdf+hYWgW46yL3CbVG897Js=-2

Initiated by: pia.josephson@gmail.com (*pia.josephson@gmail.com*) via Brf Ordonnansen 3 769604-0745

Signees:

- Pia Josephson signed at 2023-03-06 10:28:02 CET with Swedish BankID (**19691219-XXXX**)
- Andréa Åkesson signed at 2023-03-09 14:54:37 CET with Swedish BankID (**19880514-XXXX**)
- Victoria Sandart signed at 2023-03-09 14:34:49 CET with Swedish BankID (**19941220-XXXX**)
- Håkan Eriksson signed at 2023-03-06 10:35:04 CET with Swedish BankID (**19900916-XXXX**)
- Heleen Rebel signed at 2023-03-06 12:59:16 CET with Swedish BankID (**19610505-XXXX**)