

Årsredovisning 2023

Brf Ordonnansen 3 i Stockholm

769604-0745



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ordonnansen 3 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 4.
Flerårsöversikt	s. 5.
Upplysning om negativt resultat	s. 5.
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 6.
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kommer 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

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.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ordonnansen 3	2010	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Smedsbacksgatan 6. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1961. 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

Styrelsens sammansättning

Pia Josephson	Ordförande
Henrik Olsson	Styrelseledamot (avgående)
Anders Bergvatten	Styrelseledamot
Fabian Carl Christer Ström	Styrelseledamot
Håkan Eriksson	Styrelseledamot
Heleen Rebel	Styrelseledamot
Victoria Sandart	Styrelseledamot

Valberedning

Henrik Blyberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

KPMG Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Kontroll samt tätning av fönsterbleck på framsidan
Slipning av golv samt lackning av väggar i gatuentrén
Relining av servisledning för avlopp och ledningar ut från fastighetens källare
- 2022** ● Byte och rensning av avloppspump i tvättstugan
- 2021** ● Stampolning i samtliga lägenheter
Byte av elmätare
Installation av brandvarnare och släckare i huset
Målning av väggar på vinden, i källare, samt tvättstuga
- 2020** ● Sotning av de öppna spisarna
Ommålning av fönster och balkongdörrar utvändigt (garanti-jobb)
- 2019** ● Byte av den andra tvättmaskinen i tvättstugan
Rensat samtliga imkanaler och ventilationskanaler i fastigheten
Byte av ventilationsdon i badrum
Inspektion av gasledningarna i hela fastigheten
Energideklaration genomfördes
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, är genomförd och godkänd
- 2018** ● Hissen, som var i original från 1938, moderniserades genom renovering
Besiktning av värmekablarna i stuprören på framsidan
Spolning av dagvattenbrunnar
Genomgång av fastighetens status och en uppdaterad underhållsplan upprättades
Radonmätning genomfördes

Planerade underhåll

- 2024** ● Målning av takplåt
Sotning
Byte av pump till expansionskärl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Anledningen till stort negativt resultat i relation till budget beror på att reliningen tas som en direkt kostnad under verksamhetsåret och inte som en avskrivning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med POS Fastighetsvård AB för allmän fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2024 är beloppet 1433 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 är 573 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebär 5 730 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 327 273	1 230 067	1 227 218	1 253 815
Resultat efter fin. poster	-684 834	-77 617	-122 398	67 479
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	1 247 330	1 051 610	1 055 084	959 236
Taxeringsvärde	65 240 000	65 240 000	48 188 000	48 188 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	895	814	814	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,1	80,9	81,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 725	7 807	7 889	8 072
Skuldsättning per kvm totalyta	6 994	7 068	7 142	8 072
Sparande per kvm totalyta	267	236	244	401
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	41	25	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	136	144	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	22	23	20
Energikostnad per kvm totalyta	216	199	192	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,76	0,62	0,78	1,03
Räntekänslighet (%)	8,63	9,59	9,69	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning om negativt resultat

Det negativa resultatet beror på ett större underhållsarbete i form av relining av avloppsrör ut från fastigheten som genomfördes under våren. Vi ser även höjda räntekostnader för föreningen än tidigare, och det riskerar att vara så under en lång period framåt. För att säkra långsiktig stabilitet och finansiering för vår förening har styrelsen konkret höjt medlemsavgiften stegvis. Men vi undersöker även andra vägar, till exempel att på sikt omvandla hyreslokalerna till bostadsrätter och därigenom frigöra kapital.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	37 871 075	-	-	37 871 075
Upplåtelseavgifter	2 120 191	-	-	2 120 191
Fond, yttre underhåll	1 051 610	-	195 720	1 247 330
Balanserat resultat	-3 200 116	-77 617	-195 720	-3 473 453
Årets resultat	-77 617	77 617	-684 834	-684 834
Eget kapital	37 765 143	0	-684 834	37 080 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 473 453
Årets resultat	-684 834
Totalt	-4 158 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	195 720
Att från yttre fond i anspråk ta	-650 032
Balanseras i ny räkning	-3 703 975
	-4 158 287

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2, 3		
Nettoomsättning	2	1 327 273	1 230 067
Övriga rörelseintäkter	3	7 365	515
Summa rörelseintäkter		1 334 638	1 230 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 336 477	-551 707
Övriga externa kostnader	8	-119 885	-118 250
Personalkostnader	9	-97 645	-182 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 216	-396 216
Summa rörelsekostnader		-1 950 223	-1 249 107
RÖRELSERESULTAT		-615 585	-18 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 053	382
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 302	-59 474
Summa finansiella poster		-69 249	-59 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-684 834	-77 617
ÅRETS RESULTAT		-684 834	-77 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 222 924	46 612 300
Maskiner och inventarier	12	30 267	37 107
Summa materiella anläggningstillgångar		46 253 191	46 649 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 253 191	46 649 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 537	77 184
Övriga fordringar	13	22 223	23 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 558	58 165
Summa kortfristiga fordringar		137 318	158 618
Kassa och bank			
Kassa och bank		556 558	832 984
Summa kassa och bank		556 558	832 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		693 876	991 602
SUMMA TILLGÅNGAR		46 947 067	47 641 009

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 991 266	39 991 266
Fond för yttre underhåll		1 247 330	1 051 610
Summa bundet eget kapital		41 238 596	41 042 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 473 453	-3 200 116
Årets resultat		-684 834	-77 617
Summa fritt eget kapital		-4 158 287	-3 277 733
SUMMA EGET KAPITAL		37 080 309	37 765 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	8 595 603
Summa långfristiga skulder		0	8 595 603
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 455 603	960 000
Leverantörsskulder		54 261	39 275
Övriga kortfristiga skulder		308	43 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	356 586	237 382
Summa kortfristiga skulder		9 866 758	1 280 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 947 067	47 641 009

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-615 585	-18 525
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	396 216	396 216
	-219 369	377 691
Erhållen ränta	3 053	382
Erlagd ränta	-74 926	-59 505
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-291 242	318 568
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 300	-30 329
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 516	50 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176 426	338 421
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-276 426	238 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	832 984	594 563
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	556 558	832 984

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 095 576	996 012
Hysesintäkter, lokaler	217 850	224 607
Övriga intäkter	2 451	430
Pantförskrivningsavgift	3 675	3 381
Överlåtelseavgift	3 729	4 832
Avgift andrahandsuthyrning	3 992	805
Summa	1 327 273	1 230 067

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	126	515
Elstöd	7 239	0
Summa	7 365	515

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	61 734	0
Städning	34 404	31 641
Besiktning och service	16 339	4 351
Trädgårdsarbete	1 039	0
Snöskottning	33 149	13 431
Summa	146 665	49 423

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	106 900	53 892
Planerat underhåll	650 032	0
Summa	756 932	53 892

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	44 750	55 652
Uppvärmning	210 703	183 522
Vatten	36 431	29 593
Sophämtning	20 533	17 176
Summa	312 417	285 943

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 179	22 393
Bredband	37 926	30 360
Teknisk förvaltning	0	53 878
Fastighetsskatt	57 358	55 818
Summa	120 463	162 449

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 815	2 861
Revisionsarvoden	13 688	13 324
Ekonomisk förvaltning	51 336	50 207
Övriga förvaltningskostnader	14 564	46 545
Konsultkostnader	35 482	5 313
Summa	119 885	118 250

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	74 300	139 200
Sociala avgifter	23 345	43 734
Summa	97 645	182 934

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	72 302	59 474
Summa	72 302	59 474

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 011 931	51 011 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 011 931	51 011 931
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 399 631	-4 010 255
Årets avskrivning	-389 376	-389 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 789 007	-4 399 631
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 222 924	46 612 300
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 553 448</i>	<i>24 553 448</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 185 000	19 185 000
Taxeringsvärde mark	46 055 000	46 055 000
Summa	65 240 000	65 240 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 063	91 063
Utgående anskaffningsvärde	91 063	91 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 956	-47 116
Avskrivningar	-6 840	-6 840
Utgående avskrivning	-60 796	-53 956
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 267	37 107

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 774	19 280
Skattefordringar	2 449	3 989
Summa	22 223	23 269

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 373	27 584
Försäkringspremier	8 773	7 627
Bredband	9 288	10 320
Förvaltning	13 124	12 634
Summa	36 558	58 165

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
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 %	3 428 121	3 528 121
SEB	2024-06-28	4,63 %	860 000	860 000
Summa			9 455 603	9 555 603
Varav kortfristig del			9 455 603	960 000

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 594	0
El	7 357	11 465
Uppvärmning	32 435	28 306
Utgiftsräntor	0	2 624
Vatten	6 085	5 483
Arvode	74 300	0
Sophantering	3 422	3 132
Sociala avgifter	23 345	0
Förutbetalda avgifter/hyror	187 048	172 372
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	356 586	237 382

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 564 363	12 564 363

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes 10% från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Pia Josephson
Ordförande

Anders Bergvatten
Styrelseledamot

Fabian Carl Christer Ström
Styrelseledamot

Håkan Eriksson
Styrelseledamot

Heleen Rebel
Styrelseledamot

Victoria Sandart
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG
Andréa Åkesson
Auktoriserad 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. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 65fd99c269b139e77efafc92

Finalized at: 2024-03-26 08:41:42 CET

Title: arsredovisning-godkand.pdf

Digest: wCkc6n6sh3GbWg/y4IQ0LXsjMXIQ14PJrLjC15BX+Eo=

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

Signees:

- Andréa Åkesson signed at 2024-03-26 08:41:41 CET with Swedish BankID (19880514-XXXX)
- Pia Josephson signed at 2024-03-25 20:36:31 CET with Swedish BankID (19691219-XXXX)
- Victoria Sandart signed at 2024-03-25 20:36:17 CET with Swedish BankID (19941220-XXXX)
- Anders Bergvatten signed at 2024-03-25 21:15:15 CET with Swedish BankID (19800215-XXXX)
- Heleen Rebel signed at 2024-03-24 10:23:30 CET with Swedish BankID (19610505-XXXX)
- Håkan Eriksson signed at 2024-03-22 16:46:27 CET with Swedish BankID (19900916-XXXX)
- Fabian Carl Christer Ström signed at 2024-03-25 19:59:48 CET with Swedish BankID (19920528-XXXX)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORDONNANSEN 3 I STOCKHOLM, org. nr 769604-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORDONNANSEN 3 I STOCKHOLM för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORDONNANSEN 3 I STOCKHOLM för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

DocuSigned by:

 E747B1870B7B4CB...
 Andréa Åkesson
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: E52F7E7BD7A94F579667F87C1D94FD3E	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Utkast RB BRF ORDONNANSEN 3 I STOCKHOLM 2023.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
EnvelopeId Stamping: Enabled	Andréa Åkesson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	andrea.akesson@kpmg.se
	IP Address: 78.66.134.246

Record Tracking

Status: Original	Holder: Andréa Åkesson	Location: DocuSign
3/26/2024 8:40:36 AM	andrea.akesson@kpmg.se	

Signer Events

Andréa Åkesson
andrea.akesson@kpmg.se
Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Andréa Åkesson
E747B1870B7B4CB...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.66.134.246

Timestamp

Sent: 3/26/2024 8:40:51 AM
Viewed: 3/26/2024 8:42:29 AM
Signed: 3/26/2024 8:42:32 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d1ac91b0-321f-5cd0-a1e8-33da98a1efb3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/26/2024 8:42:19 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/26/2024 8:40:51 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/26/2024 8:42:29 AM
Signing Complete	Security Checked	3/26/2024 8:42:32 AM
Completed	Security Checked	3/26/2024 8:42:32 AM

Payment Events

Status

Timestamps