

Årsredovisning 2024

Brf Ordonnansen 3 i Stockholm

769604-0745



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ordonnansen 3 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 vid förlust	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 äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ordonnansen 3	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 224 kvm och 5 lokaler om 128 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Josephson	Ordförande
Anders Bergvatten	Styrelseledamot
Fabian Carl Christer Ström	Styrelseledamot
Håkan Eriksson	Styrelseledamot
Heleen Rebel	Styrelseledamot
Victoria Sandart	Styrelseledamot

Valberedning

Kajsa Ström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

KPMG AB Andréa Åkesson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning av takplåt
Sotning
Byte av pump till expansionskärl
Installation av klämskydd i på varje våningsplan i hissen
- 2023** ● Slipning av golv samt lackning av väggar i gatuentrén
Relining av servisledning för avlopp och ledningar ut från fastighetens källare
Kontroll samt tätning av fönsterbleck på framsidan
- 2022** ● Byte och rensning av avloppspump i tvättstugan
- 2021** ● Stamspolning 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** ● Radonmätning genomfördes
Spolning av dagvattenbrunnar
Besiktning av värmekablarna i stuprören på framsidan
Hissen, som var i original från 1938, moderniserades genom renovering
Genomgång av fastighetens status och en uppdaterad underhållsplan upprättades

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK-besiktning
Balkongbesiktning

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning	P O S Konsult & Fastighetsvård AB
Ekonomisk förvaltning och rådgivning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Optimal Trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft varit återhållsamma med de likvida medlen och arbetar för att bygga upp kapital till kommande verksamhetsår. En avgiftshöjning om 10 procent har gjorts under verksamhetsåret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har gjorts

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2025 är beloppet 1470 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 är 588 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 innebär 5 880 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 491 314	1 327 273	1 230 067	1 227 218
Resultat efter fin. poster	-33 020	-684 834	-77 617	-122 398
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	793 018	1 247 330	1 051 610	1 055 084
Taxeringsvärde	65 240 000	65 240 000	65 240 000	48 188 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	987	895	814	814
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	82,1	80,9	81,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 643	7 725	7 807	7 889
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 920	6 994	7 068	7 142
Sparande per kvm totalyta, kr	316	267	236	244
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	33	41	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	176	156	136	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	27	22	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	216	199	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	0,76	0,62	0,78
Räntekänslighet (%)	7,76	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 vid förlust

Räntekostnaderna har fortsatt varit höga under 2024, och det planerade underhållsarbetet har varit kostsamt.

Det tillkom också en oväntad kostnad i form av klämskydd till hissarna som inte var planerat. Styrelsen har diskuterat och föreslagit en avgiftshöjning under 2025, vilket nästa styrelse får ta slutgiltig ställning till.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	37 871 075	-	-	37 871 075
Upplåtelseavgifter	2 120 191	-	-	2 120 191
Fond, yttre underhåll	1 247 330	-	-454 312	793 018
Balanserat resultat	-3 473 453	-684 834	454 312	-3 703 975
Årets resultat	-684 834	684 834	-33 020	-33 020
Eget kapital	37 080 309	0	-33 020	37 047 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 703 975
Årets resultat	-33 020
Totalt	-3 736 995
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	195 720
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 750
Balanseras i ny räkning	-3 868 965
	-3 736 995

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 491 314	1 327 273
Övriga rörelseintäkter	3	96	7 365
Summa rörelseintäkter		1 491 410	1 334 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-732 750	-1 336 477
Övriga externa kostnader	9	-81 326	-119 885
Personalkostnader	10	-100 140	-97 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 216	-396 216
Summa rörelsekostnader		-1 310 432	-1 950 223
RÖRELSERESULTAT		180 978	-615 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 441	3 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-221 439	-72 302
Summa finansiella poster		-213 998	-69 249
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 020	-684 834
ÅRETS RESULTAT		-33 020	-684 834

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	45 833 548	46 222 924
Maskiner och inventarier	13	23 427	30 267
Summa materiella anläggningstillgångar		45 856 975	46 253 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 856 975	46 253 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 439	78 537
Övriga fordringar	14	21 845	22 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 248	36 558
Summa kortfristiga fordringar		152 532	137 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		811 620	556 558
Summa kassa och bank		811 620	556 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		964 152	693 876
SUMMA TILLGÅNGAR		46 821 127	46 947 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 991 266	39 991 266
Fond för yttre underhåll		793 018	1 247 330
Summa bundet eget kapital		40 784 284	41 238 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 703 975	-3 473 453
Årets resultat		-33 020	-684 834
Summa fritt eget kapital		-3 736 995	-4 158 287
SUMMA EGET KAPITAL		37 047 289	37 080 309
Långfristiga skulder	16		
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 355 603	9 455 603
Leverantörsskulder		49 940	54 261
Övriga kortfristiga skulder		0	308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	368 295	356 586
Summa kortfristiga skulder		9 773 838	9 866 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 821 127	46 947 067

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 978	-615 585
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	396 216	396 216
	577 194	-219 369
Erhållen ränta	7 441	3 053
Erlagd ränta	-207 581	-74 926
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 054	-291 242
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 214	21 300
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 778	93 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355 062	-176 426
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	255 062	-276 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	556 558	832 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	811 620	556 558

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 1 630 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, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 205 100	1 095 576
Hysesintäkter, lokaler	265 280	217 850
Övriga intäkter	3 694	2 451
Pantförskrivningsavgifter	1 719	3 675
Överlåtelseavgift	5 732	3 729
Avgift andrahandsuthyrning	9 789	3 992
Summa	1 491 314	1 327 273

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	96	126
Elstöd	0	7 239
Summa	96	7 365

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	61 939	61 734
Städning	36 073	34 404
Sotning	31 635	0
Besiktning och service	2 168	16 339
Trädgårdsarbete	2 838	1 039
Snöskottning	15 494	33 149
Summa	150 147	146 665

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	52 857	106 900
Summa	52 857	106 900

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	63 750	650 032
Summa	63 750	650 032

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	40 919	44 750
Uppvärmning	238 582	210 703
Vatten	37 941	36 431
Sophämtning	22 145	20 533
Summa	339 587	312 417

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 901	25 179
Bredband	40 248	37 926
Fastighetsskatt	58 260	57 358
Summa	126 409	120 463

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	808	4 815
Revisionsarvoden	15 775	13 688
Ekonomisk förvaltning	53 446	51 336
Övriga förvaltningskostnader	11 297	14 564
Konsultkostnader	0	35 482
Summa	81 326	119 885

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 200	74 300
Sociala avgifter	23 940	23 345
Summa	100 140	97 645

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	221 379	72 302
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	221 439	72 302

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 011 931	51 011 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 011 931	51 011 931
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 789 007	-4 399 631
Årets avskrivning	-389 376	-389 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 178 383	-4 789 007
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 833 548	46 222 924
<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 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 063	91 063
Utgående anskaffningsvärde	91 063	91 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 796	-53 956
Avskrivningar	-6 840	-6 840
Utgående avskrivning	-67 636	-60 796
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 427	30 267

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 298	19 774
Skattefordringar	1 547	2 449
Summa	21 845	22 223

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 780	5 373
Försäkringspremier	9 566	8 773
Bredband	9 288	9 288
Förvaltning	13 614	13 124
Summa	37 248	36 558

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-07-28	3,70 %	1 104 361	1 104 361
SEB	2025-07-28	3,70 %	4 063 121	4 063 121
SEB	2025-06-28	3,73 %	3 328 121	3 428 121
SEB	2025-06-28	3,73 %	860 000	860 000
Summa			9 355 603	9 455 603
Varav kortfristig del			9 355 603	9 455 603

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 855 603 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 750	8 594
Fastighetsskötsel	6 563	0
El	6 204	7 357
Uppvärmning	31 371	32 435
Räntor	13 858	0
Vatten	0	6 085
Löner	76 200	74 300
Avfallshantering	0	3 422
Sociala avgifter	23 942	23 345
Förutbetalda avgifter/hyror	188 407	187 048
Beräknat revisionsarvode	15 000	14 000
Summa	368 295	356 586

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 564 363	12 564 363

NOT 19, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelse.

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 AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.03.2025 18:32

SENT BY OWNER:

Helena Jenssen • 27.02.2025 09:08

DOCUMENT ID:

rJeSt65pqkl

ENVELOPE ID:

Hyrt6969ye-rJeSt65pqkl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Ordonnansen 3.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fabian Carl Christer Ström fabian.strom1@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 09:23 27.02.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.248.43
2. HELEEN REBEL herekaro@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 12:09 27.02.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 194.15.212.5
3. PIA JOSEPHSON pia.josephson@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 16:26 27.02.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.80.8
4. Håkan Eriksson hajoeriksson@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 16:31 27.02.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 194.23.70.98
5. Anders Bergvatten anders.ek@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 09:03 03.03.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.83.158
6. VICTORIA SANDART victoria.sandart@hotmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 13:09 04.03.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.127.92
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	09.03.2025 18:32 09.03.2025 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.185

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAcES
sealed

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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. 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, 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 2024 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-03-09 17:32:16 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.