

Årsredovisning

för

BRF ORNAMENTET 3

769607-0742

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Styrelsen för BRF ORNAMENTET 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Föreningens säte är i Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret 2023 bestått av:

För tiden 1 jan-23 maj

Carl-Johan Fåglefelt	ordförande
Nicole Bergh	ledamot
Ann Kristin Eriksson	ledamot
Kewin Famzén	ledamot
Yury Yantsevich	ledamot
Majid Tabari	ledamot
Gloria Jabalquinto	suppleant
Taina Kuusisto	suppleant

För tiden 23 maj-31 dec

Marcus Göransson	ordförande
Majid Tabari	ledamot
Mats Nylund	ledamot
Jonas Ben Labi	ledamot
Beatrice Fritz	ledamot
Ann Kristin Eriksson	ledamot
Yury Yantsevich	suppleant
Nicole Bergh	suppleant
Carl-Johan Fåglefelt	suppleant

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision AB.

Föreningen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022. Styrelsen har haft 11 st protokollförda styrelsemöten.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Ornamentet 3 med gatadressen Skulptörvägen 1-3 i Stockholms kommun. Fastigheten uppfördes 1944 och består av ett flerbostadshus med källare, bottenvåning och tre våningar. Fastigheten består av 956 kvm bostadsyta. Tomtens areal är 1 147 kvm (äganderätt).

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 bostäder med hyresrätt.

1 Rum och kök	11 st	362kvm
2 Rum och kök	12 st	594 kvm
Totalt:	23 st	956 kvm

Försäkring och förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.
Fastighetsförvaltningen, ADB Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning, Mediator AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En energiutredning har startats för att öka fastighetens energieffektivitet och möta framtida energikrav, som en del av föreningens miljöinitiativ.

Tak och ventilation har besiktigats för att förebygga skador och minimera långsiktiga kostnader genom tidig identifiering av brister.

En olyckshändelse med brand i en lägenhet har åtgärdats.

En lägenhet har hyrts ut i andra hand under året, följd av föreningens stadgar och regler för en rättvis och transparent uthyrningsprocess.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 28

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 26

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 002	896	904	903
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	-633	-1 439	82
Soliditet (%)	68	68	68	77
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	805	739	739	739
Utökad årsavgift / kvm bosträttsyta (kr)	899	832	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	80	82	0	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	6 702	6 900	7 098	4 997
Bankskuld / kvm total yta (kr)	6 225	6 409	0	0
Räntekänslighet (%)	8	9	10	7
Energikostnad / kvm total yta (kr)	305	283	0	0
Sparande per kvm total ytat (kr)	211	202	206	358

* Soliditet – eget kapital / balansomslutningen

* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Utökad årsavgift / kvm bostadsrättsyta - Årsavgiften + avgift för bredband / kvm bostadsrättsyta.

* Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter - årsavgiften + bredband / total intäkter.

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Bankskuld per kvm total yta - föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta.

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 8,3 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

* Energikostnad / kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.

* Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 514 781	2 298 082	223 000	-1 916 991	-633 087	13 485 785
Disp av föregående års resultat			23 000	-656 087	633 087	0
Årets resultat					70 267	70 267
Belopp vid årets utgång	13 514 781	2 298 082	246 000	-2 573 078	70 267	13 556 052

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 573 078
årets vinst	70 267
	-2 502 811
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	223 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll -	0
i ny räkning överföres	-2 725 811
	-2 502 811

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	1 002 063	896 148
Summa rörelseintäkter		1 002 063	896 148
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll	3	0	-677 704
Driftskostnader	4	-586 940	-529 532
Övriga externa kostnader	5	-78 455	-79 110
Personalkostnader	6	-23 600	-22 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-131 106	-148 859
Summa rörelsekostnader		-820 101	-1 457 428
Rörelseresultat		181 962	-561 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		854	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 549	-72 095
Summa finansiella poster		-111 695	-71 807
Resultat efter finansiella poster		70 267	-633 087
Resultat före skatt		70 267	-633 087
Årets resultat		70 267	-633 087

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	18 844 353	18 960 822
Inventarier	8	21 073	35 710
Summa materiella anläggningstillgångar		18 865 426	18 996 532

Summa anläggningstillgångar

18 865 426

18 996 532

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 155	0
Övriga fordringar		8 483	3 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 281	43 938
Summa kortfristiga fordringar		72 919	47 546

Kassa och bank

Kassa och bank		890 756	846 233
Summa kassa och bank		890 756	846 233

Summa omsättningstillgångar

963 675

893 779

SUMMA TILLGÅNGAR

19 829 101

19 890 311

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 812 863

15 812 863

Fond för yttre underhåll

246 000

223 000

Summa bundet eget kapital

16 058 863

16 035 863

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 573 078

-1 916 991

Årets resultat

70 267

-633 087

Summa fritt eget kapital

-2 502 811

-2 550 078

Summa eget kapital

13 556 052

13 485 785

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

0

3 951 440

Summa långfristiga skulder

0

3 951 440

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

5 951 440

2 176 000

Leverantörsskulder

104 800

82 915

Skatteskulder

71 484

68 494

Övriga skulder

3 763

12 473

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

141 562

113 204

Summa kortfristiga skulder

6 273 049

2 453 086

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 829 101

19 890 311

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		70 267	-633 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		131 106	148 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		201 373	-484 228
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17 155	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 218	-4 850
Förändring av leverantörsskulder		21 885	-136 172
Förändring av kortfristiga skulder		22 637	18 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten		220 522	-606 790
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-176 000	-176 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-176 000	-176 000
Årets kassaflöde		44 522	-782 790
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		846 233	1 629 023
Likvida medel vid årets slut		890 755	846 233

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och från och med detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	10-36
Inventarier och installationer	10

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	715 224	656 268
Hysesintäkter, bostäder	121 464	111 456
Hysesintäkter p-platser	57 848	28 770
Hysesintäkter p-platser externa	12 653	9 600
Kabel TV / internet	82 800	82 800
Andrahandsupplåtelseavgift	2 628	7 254
Övriga intäkter (elstöd)	9 446	0
	1 002 063	896 148

* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	0	677 704
	0	677 704

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	61 078	57 672
Fastighetsskötsel, extra tjänster	18 784	9 803
Besiktningar	7 800	7 194

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 3979 82 76248	0,85	2024-04-17	1 410 800	1 530 800
Nordea 3975 82 45732	0,90	2024-01-17	2 540 640	2 596 640
Nordea 3975 83 56801	4,78	2024-07-19	2 000 000	2 000 000
			5 951 440	6 127 440
Kortfristig del av långfristig skuld			5 951 440	2 176 000

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som förfaller under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

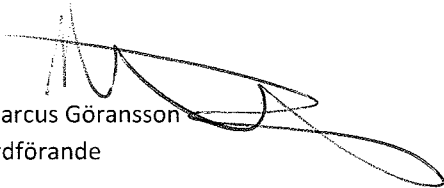
Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

UNDERSKRIFTER

Johanneshov den 2024-04-23

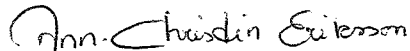
Marcus Göransson
ordförande



Majid Tabari
ledamot



Ann-Christine Eriksson
ledamot



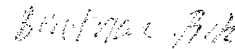
Mats Nylund
ledamot



Jonas Ben Larbi
ledamot



Beatrice Fritz
ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ornamentet 3

Org.nr 769607-0742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ornamentet 3 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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, förfalskning, 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 3 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-05-02


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

