

Årsredovisning

för

BRF ORNAMENTET 3

769607-0742

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för BRF ORNAMENTET 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018 bestått av:

För tiden 1 jan-29 maj

Elina Valta	ledamot
Emanuel Karlsson	ledamot
Erhan Can	ledamot
Nils Nyström	ledamot
Kent Pettersson	suppleant
Gloria Jabalquinto	suppelant
Canan Yasar	suppleant

För tiden 29 maj-31 dec

Elina Valta	ordförande
Emanuel Karlsson	ledamot
Canan Yasar	ledamot
Kristoffer Rusk	ledamot
Erhan Can	suppleant

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Redovisning & Revision AB.

Föreningen

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 29 maj på gräsplätten utanför huset.

Extra föreningsstämma hölls måndagen den 25 juni i källaren trappa 3.

Styrelsen har godkänt fyra andrahandsuthyrningar, två för sex månader och två för ett- resp två år. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Ornamentet 3 med gatuadressen 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.

Föreningens förvaltning sköts av P.O.S Fastighetsvård AB (fram till 2018-12-31), med Mediator AB som underleverantör för den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Radonmätning gjordes februari–april och två lägenheter hade fortfarande förhöjda värden. Radonbesiktning gjordes av Ocab AB i juli. Som radonkälla bedöms dels byggmaterialet, dels markradon och som åtgärder fastställdes OVK samt rengöring av ventilationen. Dessa åtgärder utfördes av OVK-center Sverige AB i början av oktober. OVK-resultatet var godkänt och nästa OVK ska göras 2024. Nya radondosor beställdes och placerades i lägenheterna i slutet av november.
- * Efter att ha tagit in offerter av tre företag valdes Efrör AB som leverantör av ny fjärrvärmecentral inkl. expansionskärl samt för byte av radiatorventiler och injustering. Föreningen tog ett renoveringslån hos Nordea för detta och arbetet gjordes i augusti.
- * Under våren omförhandlades ett av föreningens lån. Lånet flyttades från Swedbank till Nordea, varvid renoveringslånet sammanslogs med detta lån.
- * Under våren arbetade styrelsen med nya stadgar. Dessa presenterades på årsstämman i maj och godkändes på en extra stämma i juni. De nya stadgarna tillåter kommunikation på elektronisk väg med de medlemmar som samtycker till detta. Samtycken samlades in under hösten och ungefär hälften av medlemmarna får nu föreningsinformationen via mejl. Också Facebookgruppen har använts för inofficiell kommunikation och fungerar bra.
- * Problemet med rättor diskuterades med Anticimex som besökte fastigheten i juni och satte ut fällor, varefter råtorna verkar ha hållit sig borta.
- * Under hösten skrevs ett nytt treårigt elavtal som löper från januari 2019.
- * Styrelsen besökte fastighetsmässan i Globen i september, det främsta syftet var att prata direkt med företag som levererar fastighetsskötsel. Allt som allt jämfördes till slut offerter från fyra olika fastighetsskötare och som ny leverantör från och med januari 2019 valdes ADB Fastighetsservice AB. Avtalen om fastighetsskötsel, trappstädning och teknisk förvaltning med POS Fastighetsvård AB sades upp, men vi köper fortfarande ekonomiförvaltningen (Mediator) via dem.
- * I november gjordes en statuskontroll av stammarna, vilka visade sig vara i gott skick, dock behövs stamspolning och den är planerad till 2019.
- * Under året genomfördes städdagar i april och november, varvid vi även tog hand om övergivna cyklar. Grovsoprummet har använts flitigt och tömts tre gånger under året, styrelsen försöker hitta på sätt att uppmuntra till en hänsynstagande sophantering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 36
 Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2
 Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 1
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 37

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	866	863	825	818
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-282	-62	-167	-277
Soliditet (%)	76	78	77	78
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	717	717	683	683
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	5 198	4 891	4 923	4 956
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7

* Soliditet – eget kapital / balansomslutningen

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

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

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

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 7,2 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Förändring av 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	400 600	-419 207	-61 822	15 732 434
Disp av föregående års resultat			45 000	-106 822	61 822	0
Årets resultat					-281 847	-281 847
Belopp vid årets utgång	13 514 781	2 298 082	445 600	-526 029	-281 847	15 450 587

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-526 029
årets förlust	-281 847
	-807 876

behandlas så att

till fond för yttre underhåll avsättes	51 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-341 000
i ny räkning överföres	-517 876
	-807 876

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	861 843	862 685
Summa rörelseintäkter		861 843	862 685
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-836 263	-593 524
Övriga externa kostnader	4	-70 626	-77 480
Personalkostnader	5	-15 770	-22 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-148 885	-148 885
Summa rörelsekostnader		-1 071 544	-842 256
Rörelseresultat		-209 701	20 429
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 146	-82 251
Summa finansiella poster		-72 146	-82 251
Resultat efter finansiella poster		-281 847	-61 822
Resultat före skatt		-281 847	-61 822
Årets resultat		-281 847	-61 822

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	19 426 698	19 543 167
Inventarier	7	165 348	197 764

Summa materiella anläggningstillgångar **19 592 046** **19 740 931**

Summa anläggningstillgångar **19 592 046** **19 740 931**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-2 495	0
Övriga fordringar		30 806	29 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 146	36 854

Summa kortfristiga fordringar **66 457** **66 722**

Kassa och bank

Kassa och bank		623 074	489 729
----------------	--	---------	---------

Summa kassa och bank **623 074** **489 729**

Summa omsättningstillgångar **689 531** **556 451**

SUMMA TILLGÅNGAR **20 281 577** **20 297 382**

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 812 863	15 812 863
Fond för yttre underhåll		445 600	400 600
Summa bundet eget kapital		16 258 463	16 213 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-526 029	-419 207
Årets resultat		-281 847	-61 822
Summa fritt eget kapital		-807 876	-481 029
Summa eget kapital		15 450 587	15 732 434
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 550 338	4 313 874
Summa långfristiga skulder		4 550 338	4 313 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	65 336	28 936
Leverantörsskulder		66 298	67 375
Skatteskulder		60 996	59 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 022	95 354
Summa kortfristiga skulder		280 652	251 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 281 577	20 297 382

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.

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

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	637 044	637 044
Hysesintäkter, bostäder	107 112	107 881
Hysesintäkter, parkeringsplats	38 547	38 000
Kabel-TV/ bredband	82 800	78 900
Hysesintäkt förråd	0	-800
Övriga intäkter	-3 660	60
	861 843	861 085

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, entreprenad	17 740	33 640
Fastighetsskötsel, extra tjänster	43 340	25 981
Städ	32 254	34 039
Obligatoriska besikningar	32 150	0
Reparationer	4 469	28 087
Serviceavtal	1 750	10 783
Underhåll	343 145	86 496
El, fastighet	22 005	24 848
Uppvärmning	171 719	175 467
Vatten	23 656	29 275

Sophämtning	17 607	16 756
Fastighetsförsäkringar	19 776	22 756
Kabel-TV/ internet	75 901	75 151
Fastighetsavgift/-skatt	30 751	30 245
	836 263	593 524

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	1 334	1 999
Revisionsarvoden	12 813	11 875
Ekonomisk förvaltning	37 656	37 500
Övriga förvaltningskostnader	18 822	26 106
	70 625	77 480

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret, kostnaden avser styrelsearvode samt sociala avgifter.

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	20 324 471	20 324 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 324 471	20 324 471
Ingående avskrivningar	-781 304	-664 835
Årets avskrivningar	-116 469	-116 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-897 773	-781 304
Utgående redovisat värde	19 426 698	19 543 167
Taxeringsvärden byggnader	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärden mark	8 000 000	8 000 000
	17 000 000	17 000 000

Not 7 Inventarier och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	425 046	425 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 046	425 046
Ingående avskrivningar	-227 282	-194 866
Årets avskrivningar	-32 416	-32 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 698	-227 282
Utgående redovisat värde	165 348	197 764

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken 916 548	1,65	2019-01-30	2 813 874	2 842 810
Swedbank 2656371172	2,93	2018-04-25	0	1 000 000
Nordea 3978 88 14522	0,623	2018-12-21	0	500 000
Nordea 3978 88 36186	1,20	2021-04-15	1 801 800	0
			4 615 674	4 342 810
Kortfristig del av långfristig skuld			65 336	29 828
Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senar än fem år efter balansdagen			4 288 994	

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

Johanneshov den 2019- 07 -07

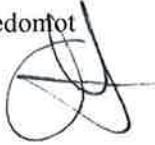


Elina Valta
ledamot



Emanuel Karlsson
ledamot

Canan Yasar
ledamot



Kristoffer Rusk
ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 10 /4 -2019



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Redovisning & 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 2018.

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 2018-12-31 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 revisors sed 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 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 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 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 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 2018 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, 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 10/4-2019

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor