

Årsredovisning 2024

Brf Ordonnansen 5 & 6

769633-9972



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ordonnansen 5 & 6

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. 6
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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ordonnansen 5&6	2022	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 8 443 kvm och 3 lokaler om 400 kvm. Byggnadernas totalyta är 10286 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Herbert Johnsson	Ordförande
Henok Kidane	Styrelseledamot
Jan Öhgren	Styrelseledamot
Jens Wigen	Styrelseledamot
Kai Mikael Mononen	Styrelseledamot
Roger Olof Johnson	Styrelseledamot
Ulrika Ingeborg Petersson	Styrelseledamot
Christian Alexander Lehnert	Suppleant
Nicklas Karlson	Suppleant
Patricia Alphonse-Nellgran	Suppleant

Valberedning

Eva Ryott
Thomas Mann, ordförande
Jon Ahlberg

Firmateckning

Firman tecknas av minst två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Lars Jäderström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-29. Nyval av tre ledamöter och två suppleanter till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning, städning	Nabo
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten
Sophämtning	Liselott Löf
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
El	GodEl
Fastighetslån	SBAB
Internet Service Provider	NetAtOnce
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Uthyrning garageplatser	Parkando

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Alla tre lokalerna är uthyrda.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Fastighetsavtalet med Nabo omförhandlades under inledningen av 2024.

Ett av föreningens lån omsattes enligt plan i maj 2024. Detta innebär att räntan på lånet sänktes med 1,11%. Räntan bands i två år.

Föreningen har bytt leverantör för hantering av avfallet i miljörummet vilket har reducerat kostnaden för tjänsten. Även tvätt av sopkassuner har upphandlats och genomförts.

Avtalet med Elbilio om hyrbil har sagts upp. Det upphör senast 2026-02-28. Hyresintäkterna från uthyrningen har inte täckt avgiften till Elbilio, varför föreningen har subventionerat uthyrningen. När avtalet avslutas kan uthyrning av parkeringsplatsen bidra till att öka föreningens intäkter.

Övriga uppgifter

Flera lägenheter i huset på Värtavägen 53 har drabbats av vattenläckor. En åtgärdsplan finns. Den genomförs i samarbete med Peab. En genomlysning av schakt har påbörjats under 2024. Den fortsätter under 2025.

Styrelsen har fokuserat på att genomföra leveranskontroll.

Genomgång och översyn av avtal har påbörjats.

Trädgårdsskötsel har under 2024 i huvudsak utförts av medlemmar. Styrelsen kommer att arbeta för ett ökat engagemang från fler medlemmar i trädgårdsskötseln och trivselaktiviteter.

Extraordinär resultatpåverkande post

Resultatet, balansräkningen och kassaflödet påverkas negativt av en leverantörsfaktura från Peab som uppgår till 1,295 milj. kr (ingår i not 5). Föreningen har bestridit fakturan. Fakturan hänför sig till reparationer till följd av vattenskada som inträffade 2023. Vattenskadan har konstaterats bero på ej hantverksmässigt utfört arbetet vid byggnationen av fastigheten.

Bristerna i byggnationen har dokumenterats vid ett flertal tillfällen. Denna upptäckt har lett till att lägenheter i fastigheten undersöks av Peab under 2024 eller 2025 på Peabs bekostnad för behov av eventuella åtgärder.

Styrelsens bedömning är att den fortsatta juridiska processen kan leda till att Peab krediterar fakturan.

Eventuell kreditering av fakturan kommer att innebära att föreningens resultat och balansräkning tillförs 1,295 milj. kr det år krediteringen görs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 183 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 058 114	9 022 964	1 719 086	165 185
Resultat efter fin. poster	-7 177 257	-3 534 283	424 672	-660 370
Soliditet (%)	86	85	42	neg
Yttre fond	272 040	0	-	-
Taxeringsvärde	713 000 000	730 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 150	804	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	74,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 752	15 831	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 930	12 995	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	54	64	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	90	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	101	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	225	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	2,57	-	-
Räntekänslighet (%)	13,70	19,70	-	-

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 el och vatten (totalt 702 799 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Kommentar och hantering av årets förlust

Resultatet för Brf Ordonnansen 5 & 6 för räkenskapsåret 2024 uppgår till -7,177 milj. kr.

Föreningens intäkter uppgick under året till 12,125 milj. kr.

Föreningens kostnader exklusive avskrivningar uppgick under året till 11,618 milj. kr. I beloppet ingår en bestridd leverantörsfaktura från Peab på 1,295 milj. kr (se mer utförlig information i förvaltningsberättelsen).

Föreningens intäkter överstiger därmed kostnaderna för driften av fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan med -7,715 milj. kr, vilket ger ett negativt resultat.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under 2025 är föreningens räntekostnader ca 285 000 kr lägre än 2024. Översynen av leverantörsavtal fortsätter och kommer att ge resultat i form av lägre kostnader under 2025 och 2026.

Mot denna bakgrund vidtar styrelsen inga ytterligare åtgärder för att hantera förlusten.

Förslag till disposition

Förlusten föreslås balanseras i ny räkning.

Avsättning görs till reparationsfond i enlighet med föreningens stadgar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	664 960 000	-	-	664 960 000
Upplåtelseavgifter	166 340 000	-	-	166 340 000
Fond, yttre underhåll	0	-	272 040	272 040
Balanserat resultat	-1 611 236	-3 455 362	-272 040	-5 338 638
Årets resultat	-3 455 362	3 455 362	-7 177 257	-7 177 257
Eget kapital	826 233 402	0	-7 177 257	819 056 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 338 638
Årets resultat	-7 177 257
Totalt	-12 515 894
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	272 040
Att från yttre fond i anspråk ta	-18 750
Balanseras i ny räkning	-12 769 184
	-12 515 894

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	12 058 114	9 022 964
Övriga rörelseintäkter	3	66 737	40 385
Summa rörelseintäkter		12 124 851	9 063 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 245 849	-4 554 222
Övriga externa kostnader	9	-474 766	-571 953
Personalkostnader	10	-120 887	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 714 704	-3 865 842
Summa rörelsekostnader		-13 556 207	-9 130 008
RÖRELSERESULTAT		-1 431 355	-66 660
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 134	56 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 777 035	-3 524 419
Summa finansiella poster		-5 745 901	-3 467 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 177 257	-3 534 283
Skatt		0	78 920
ÅRETS RESULTAT		-7 177 257	-3 455 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	953 719 454	961 434 158
Summa materiella anläggningstillgångar		953 719 454	961 434 158
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		953 719 454	961 434 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79 595	196 582
Övriga fordringar	13	112 006	2 866 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	182 231	416 887
Summa kortfristiga fordringar		373 831	3 479 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 897 498	2 956 967
Summa kassa och bank		1 897 498	2 956 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 271 329	6 436 541
SUMMA TILLGÅNGAR		955 990 783	967 870 699

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		831 300 000	831 300 000
Fond för yttre underhåll		272 040	0
Summa bundet eget kapital		831 572 040	831 300 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 338 638	-1 611 236
Årets resultat		-7 177 257	-3 455 362
Summa ansamlad förlust		-12 515 894	-5 066 598
SUMMA EGET KAPITAL		819 056 146	826 233 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	132 325 000	89 000 000
Övriga långfristiga skulder		59 700	59 700
Summa långfristiga skulder		132 384 700	89 059 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		670 000	44 665 000
Leverantörsskulder		1 273 714	448 825
Skatteskulder		260 000	2 419 380
Övriga kortfristiga skulder		158 528	1 372 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 187 696	3 672 367
Summa kortfristiga skulder		4 549 937	52 577 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		955 990 783	967 870 699

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 431 355	-66 660
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 714 704	3 865 842
	6 283 349	3 799 182
Erhållen ränta	31 134	56 798
Erlagd ränta	-5 777 035	-3 524 419
Betald inkomstskatt	0	78 920
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	537 447	410 481
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 105 743	4 351 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 032 660	-402 330 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-389 470	-397 568 672
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-67 836 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-67 836 991
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	424 025 000
Amortering av lån	-670 000	-11 370 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-670 000	412 654 124
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 059 470	-52 751 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 956 967	55 708 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 897 498	2 956 967

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ordonnansen 5 & 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, el, kabel-tv, 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 - 3,3 %
---------	-----------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 728 460	6 234 734
Övriga årsavgifter	0	315 263
Hysesintäkter, lokaler	1 380 649	226 120
Hysesintäkter, p-platser	896 545	483 567
Kabel-TV/Bredband	274 620	256 024
Intäktsreduktion	-300	0
Vatten	195 242	58 223
El	551 428	385 164
Övriga intäkter	31 470	1 063 869
Summa	12 058 114	9 022 964

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	5
Elprisstöd	0	18 318
Övriga intäkter	3	0
Försäkringsersättning	62 301	0
Övriga rörelseintäkter	4 430	22 062
Summa	66 737	40 385

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	111 837	347 455
Fastskötsel/städ tjänster	54 687	7 813
Städning	256 412	200 096
Besiktningskostnader	8 175	0
Hiss serviceavtal	69 312	120 888
Övriga serviceavtal	62 794	0
Trädgårdsarbete	48 573	87 950
Snöskottning	11 377	24 560
Mattservice	0	7 475
Övrigt	2 614	1 531
Summa	625 781	797 767

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 948	4 210
Försäkringsskador	1 357 003	675
Bostäder	1 319	-6
Trapphus/port/entr	0	963
Källarutrymmen	4 705	0
Soprum/miljöanläggning	6 506	8 019
Dörrar och lås/porttele	54 279	32 042
Övriga gemensamma utrymmen	11 495	0
VA	40 400	0
Ventilation	30 480	8 966
Hissar	203 153	78 310
Garage och p-platser	1 307	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	6 367
Summa	1 728 594	139 545

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	18 750	188 781
Summa	18 750	188 781

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	823 496	930 787
Uppvärmning	877 459	1 043 604
Vatten	418 072	342 292
Sophämtning	152 461	160 597
Summa	2 271 488	2 477 280

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	134 329	67 118
Bredband/Kabeltv	280 968	234 755
Arvode teknisk förvaltning	95 939	0
Fastighetsskatt	260 000	430 000
Korr. fastighetsskatt	-170 000	0
Summa	601 236	731 873

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	31 304	86 321
Förbrukningsmaterial	3 980	473
Personbilskostnader	42 541	77 880
Telekommunikation	10 611	1 835
Datakommunikation	57 698	11 393
Övriga förvaltningskostnader	68 331	57 483
Juridiska kostnader	2 880	0
Revisionsarvoden	54 379	5 000
Styr.möte/stämma/städdag	24 043	14 383
Ekonomisk förvaltning	105 181	308 159
Mättningskostnader	73 818	0
Konsultkostnader	0	9 026
Summa	474 766	571 953

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	93 600	105 000
Sociala avgifter	27 287	32 991
Summa	120 887	137 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 689 191	3 518 203
Övriga räntekostnader	87 844	6 216
Summa	5 777 035	3 524 419

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	965 300 000	395 473 124
Årets inköp	0	569 826 876
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	965 300 000	965 300 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 865 842	0
Årets avskrivning	-7 714 704	-3 865 842
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 580 546	-3 865 842
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	953 719 454	961 434 158
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>456 078 188</i>	<i>456 078 188</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	347 600 000	347 600 000
Taxeringsvärde mark	365 400 000	382 400 000
Summa	713 000 000	730 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	74	2 445
Momsfordran	0	2 739 464
Övriga fordringar	111 932	124 197
Summa	112 006	2 866 106

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 472	253 678
Fastighetsskötsel	19 477	32 516
Städning	0	64 103
Försäkringspremier	31 239	40 267
Förvaltning	29 043	26 323
Summa	182 231	416 887

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-05-11	3,76 %	44 330 000	44 665 000
SBAB	2026-05-19	4,38 %	44 665 000	45 000 000
SBAB	2028-05-19	4,19 %	44 000 000	44 000 000
Summa			132 995 000	133 665 000
Varav kortfristig del			670 000	44 665 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 132 995 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	899 370	2 535 532
El	65 176	44 207
Uppvärmning	111 313	143 788
Vatten	69 372	55 575
Löner	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	856 858	720 274
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	2 187 696	3 672 367

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har sedan 2025-01-01 ny leverantör av städning och snöskottning – ett exempel på avtalsöversynen för höjd kvalitet och sänkta kostnader. Garantibesiktning har bokats in.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Göran Herbert Johnsson
Ordförande

Henok Kidane
Styrelseledamot

Jan Öhgren
Styrelseledamot

Jens Wigen
Styrelseledamot

Kai Mikael Mononen
Styrelseledamot

Roger Olof Johnson
Styrelseledamot

Ulrika Ingeborg Petersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strawberry Audit AB
Lars Jäderström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 07:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.04.2025 17:01

DOCUMENT ID:

SkGkvc3GAJe

ENVELOPE ID:

Bygplqnz0yl-SkGkvc3GAJe

DOCUMENT NAME:

Brf Ordonnansen 5 & 6, 769633-9972 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN ÖHGREN jan.ohgren@born.se	Signed Authenticated	08.04.2025 17:07 08.04.2025 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.185.74
2. Jens Wigen jens.wigen@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 17:27 08.04.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 77.105.244.158
3. Ulrika Ingeborg Petersson ulrika.peterson@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 17:34 08.04.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.170
4. Kai Mikael Mononen michael.mononen@telia.com	Signed Authenticated	08.04.2025 17:53 08.04.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 45.152.14.40
5. Göran Herbert Johnsson goran@jfjab.se	Signed Authenticated	08.04.2025 19:03 08.04.2025 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.241.101.42
6. Roger Olof Johnson roger@byggtekab.se	Signed Authenticated	09.04.2025 09:31 09.04.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.4
7. HENOK KIDANE kidane.henok@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 14:29 09.04.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.151
8. Lars Jäderström lars.jaderstrom@strawberryaudit.se	Signed Authenticated	10.04.2025 07:24 10.04.2025 07:23	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.201.186

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

Custom events

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



PADES
sealed

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



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ordonnansen 5 & 6

Org.nr 769633-9972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ordonnansen 5 & 6 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 Brf Ordonnansen 5 & 6 för räkenskapsåret 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 07:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 17:01

DOCUMENT ID:

rkyv9nGCJx

ENVELOPE ID:

rJ685hGAYl-rkyv9nGCJx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Ordonnansen 5 & 6_Revisionsberättelse_år sakt_2412_769633-9972.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Jäderström	 Signed	10.04.2025 07:28	eID	Swedish BankID
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se	Authenticated	10.04.2025 07:28	Low	IP: 151.236.201.186

* 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



PAdES
sealed