



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ornamentet 3

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 2001-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-06 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
Ornamentet 3	1944	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

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.

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

1 Rum och kök 11 st 362 kvm

2 Rum och kök 12 st 594 kvm

Totalt 956 kvm

Styrelsens sammansättning

Jonas Ben Larbi	Ordförande
Ann Kristin Eriksson	Styrelseledamot
John Kewin Douglas Famzén	Styrelseledamot
Mats Nylund	Styrelseledamot

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-12. Möjligheten att bygga en ny lägenhet på bottenvåningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Byte av tvättmaskiner och torktumlare
- 2021 ● Ventilationssystem byte samt tätning av ventilationskanaler, byte av brandsläckarna, tömning av sedimentationsbassäng pumpgrop
- 2020 ● Dränering runt huset, ommålning av fönstren
- 2019 ● Stamspolning, modernisering av trapphusbelysning
- 2018 ● Byte av undercentral för fjärrvärme, byte av radiatortermostater samt injustering av radiatorer, statuskontroll av stammar
- 2017 ● Underhåll på stuprör och tacklucka, utbyte trasiga takpannor
- 2016 ● Tilläggsisolering av vinden
- 2013 ● Indragning av fiber, ommålning av tvättstugan
- 2012 ● Byte av entréportar samt dörr till cykelförrådet
- 2010 ● Ombyggnation av balkonger
- 2007 ● Fasadrenovering
- 1995 ● Stambyte rör och el

Avtal med leverantörer

Ekonomiska förvaltning & lägenhetsförteckning Mediator
Fastighetsförvaltning ADB fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 9%.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har styrelsen undersökt möjligheten att göra om en del av de gemensamma ytorna till en ny lägenhet vilket skulle innebära förflyttning av tvättstugan. Det kallades till extrastämma där föreningens medlemmar röstade ja till att fortsätta undersöka den möjligheten och styrelsen har initierat dialogen med extern partner.

Bostadsrättsföreningen har erhållit en ny energideklaration med ett förbättrat resultat.

En lägenhet har hyrts ut i andrahand under året och följer föreningens stadgar och regler för en rättvis och transparent uthyrningsprocess.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 086 394	1 002 063	896 148	903 673
Resultat efter fin. poster	-23 507	70 267	-633 087	-1 439 260
Soliditet (%)	69	68	68	68
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	965	899	832	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	80	82	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 571	6 702	6 900	7 098
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 104	6 225	6 409	-
Sparande per kvm totalyta, kr	107	211	202	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	43	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	252	226	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	334	305	283	-
Räntekänslighet (%)	6,8	8	9	10

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.

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

Uppllysning vid förlust

Underskottet 2024 beror på reparationskostnader och energiutredning. Trots underskottet bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är stabil och att underskottet inte påverkar föreningens långsiktiga finansiella ställning. Styrelsen ser årligen över årsavgifterna nivå.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 514 781	-	-	13 514 781
Upplåtelseavgifter	2 298 082	-	-	2 298 082
Fond, yttre underhåll	246 000	223 000	223 000	692 000
Balanserat resultat	-2 573 078	- 152 733	-223 000	-2 948 810
Årets resultat	70 267	-70 267	-23 507	-23 507
Eget kapital	13 556 053	0	-23 507	13 532 546

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 725 810
Årets resultat	-23 507
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-223 000
Totalt	-2 972 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 972 317

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	1 086 394	992 857
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 206
Summa rörelseintäkter		1 086 394	1 002 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-653 152	-586 940
Övriga externa kostnader	8	-112 034	-78 455
Personalkostnader	9	23 600	-23 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 588	-131 106
Summa rörelsekostnader		-868 174	-820 101
RÖRELSERESULTAT		218 220	181 962
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 796	854
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-247 523	-112 549
Summa finansiella poster		-241 727	-111 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 507	70 267
ÅRETS RESULTAT		-23 507	70 267

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	18 727 857	18 844 353
Maskiner och inventarier	12	10 981	21 073
Summa materiella anläggningstillgångar		18 738 838	18 865 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 738 838	18 865 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 890	17 155
Övriga fordringar	13	7 138	8 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 594	47 281
Summa kortfristiga fordringar		78 622	72 919
Kassa och bank			
Kassa och bank		890 421	890 756
Summa kassa och bank		890 421	890 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		969 043	963 675
SUMMA TILLGÅNGAR		19 707 881	19 829 101

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 812 863	15 812 863
Fond för yttre underhåll		692 000	246 000
Summa bundet eget kapital		16 504 863	16 058 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 948 810	-2 573 078
Årets resultat		-23 507	70 267
Summa fritt eget kapital		-2 972 317	-2 502 810
SUMMA EGET KAPITAL		13 532 546	13 556 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 779 440	0
Summa långfristiga skulder		5 779 440	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	56 000	5 951 440
Leverantörsskulder		66 907	104 800
Skatteskulder		74 037	71 484
Övriga kortfristiga skulder		4 527	3 763
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194 424	141 561
Summa kortfristiga skulder		395 895	6 273 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 707 881	19 829 101

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	218 220	181 962
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 588	131 106
	344 808	313 068
Erhållen ränta	5 796	854
Erlagd ränta	-228 027	-105 082
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	122 577	208 840
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 703	-25 373
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 209	37 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 665	220 522
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-116 000	-176 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-116 000	-176 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-335	44 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	890 756	846 233
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	890 421	890 756

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ornamentet 3 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för TV/bredband. Intäkterna definieras som årsavgift.

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	0,67 - 2,83 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	774 250	715 224
Hysesintäkter bostäder	133 624	121 464
Hysesintäkter p-plats	71 520	57 848
Hysesintäkter p-plats, moms	20 000	12 653
Intäkter kabel-TV	82 800	82 800
Påminnelseavgift	0	240
Andrahandsuthyrning	4 200	2 628
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 086 394	992 857

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	9 206
Summa	0	9 206

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	64 270	61 078
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 868	18 784
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 250	0
Besiktningar	0	7 800
Myndighetstillsyn	7 425	0
Snöröjning/sandning	3 187	0
Summa	98 000	87 662

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	49 459	14 222
Försäkringsärende	0	28 981
Summa	49 459	43 203

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	36 010	41 494
Uppvärmning	241 043	216 317
Vatten	42 139	33 715
Sophämtning/renhållning	33 346	25 772
Summa	352 538	317 298

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 888	29 094
Kabel-TV	83 777	73 136
Fastighetsskatt	37 490	36 547
Summa	153 155	138 777

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 250	19 875
Förvaltningsarvode enl avtal	47 100	45 156
Administration	22 002	13 424
Konsultkostnader	17 944	0
Summa	112 034	78 455

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-18 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	-5 600	5 600
Summa	-23 600	23 600

Styrelsen beslutade att inte betala ut något arvode under 2024.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	246 115	112 095
Dröjsmålsränta	63	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 345	454
Summa	247 523	112 549

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 324 471	20 324 471
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 324 471	20 324 471
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 480 118	-1 363 649
Årets avskrivning	-116 496	-116 469
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 596 614	-1 480 118
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 727 857	18 844 353
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 265 096</i>	<i>8 265 096</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Summa	33 800 000	33 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	425 046	425 046
Utgående anskaffningsvärde	425 046	425 046
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-403 973	-389 336
Avskrivningar	-10 092	-14 637
Utgående avskrivning	-414 065	-403 973
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 981	21 073

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 138	8 483
Summa	7 138	8 483

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 668	18 849
Förutbet fast skötsel	5 623	0
Förutbet försäkr premier	34 777	28 432
Förutbet kabel-TV	9 939	0
Förutbet bredband	9 587	0
Summa	61 594	47 281

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-01-19	3,81 %	2 484 640	2 540 640
Nordea Hypotek AB	2026-04-17	3,78 %	1 350 800	1 410 800
Nordea Hypotek AB	2026-07-20	3,67 %	2 000 000	2 000 000
Summa			5 835 440	5 951 440
Varav kortfristig del			56 000	5 951 440

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 555 440 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
Upplupna kostnader	4 500	0
Uppl kostn el	3 516	0
Uppl kostnad Värme	31 716	0
Uppl kostn räntor	45 852	0
Uppl kostn vatten	7 028	0
Uppl kostn löner	0	18 000
Uppl kostnad Sophämtning	6 947	0
Upplu kostnad förvaltning	3 925	0
Uppl lagstadgade soc avg	0	5 600
Uppl ränta bokslut	0	26 356
Förutbet hyror/avgifter	90 940	83 824
Övriga uppl kostn och förutb int	0	7 781
Summa	194 424	141 561

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 900 000	9 900 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	9 900 000	9 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

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

Stockholm

Ann Kristin Eriksson
Styrelseledamot

John Kewin Douglas Famzén
Styrelseledamot

Jonas Ben Larbi
Ordförande

Mats Nylund
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 10:08

DOCUMENT ID:

BJz7gB9dgeg

ENVELOPE ID:

rkfgS50xxl-BJz7gB9dgeg

DOCUMENT NAME:

Brf Ornamentet 3, 769607-0742 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Ben Larbi jonasbenlarbi@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:56 07.05.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.99.189
2. JOHN KEWIN DOUGLAS FAMZÉN kfamzen@deloitte.se	Signed Authenticated	07.05.2025 11:04 07.05.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.138.177
3. ANN KRISTIN ERIKSSON ann-christin.eriksson@enskildagym nasiet.se	Signed Authenticated	07.05.2025 11:11 07.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.150.42
4. MATS NYLUND rickenbacker69@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:19 07.05.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.99.112
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	07.05.2025 13:00 07.05.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.52.249

* 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

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 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 tryggsamt 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 12:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2025 10:08

DOCUMENT ID:

B1xmeHqdegl

ENVELOPE ID:

SkmxH9dlel-B1xmeHqdegl

DOCUMENT NAME:

Brf Ornamentet 3 Revisionsberättelse 2024-12-31.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	07.05.2025 12:59 07.05.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.52.249

* 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