

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1992-10-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-30 enligt Bolagsverkets register.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Ordonnansen 10	Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1943 och består av ett flerbostadshus.

Av byggnadens totalyta utgör 1 361 kvm lägenhetsyta och 222 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 st lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler samt ett förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 rok 58 st

Fördelning av lokaler med hyresrätt

Verksamhet	Yta	Löptid	Datum för senast uppsägning
Asiatisk restaurang	104 kvm	t.o.m. 2023-11-01	2023-02-01
Skönhetssalong	70 kvm	t.o.m. 2023-12-31	2023-03-31
Sushirestaurang	38 kvm + 10kvm	t.o.m. 2024-01-31	2023-04-30

Gemensamhetsutrymmen

Till lägenheterna hör varsitt vindsförråd. I källaren finns ett gemensamt cykelförråd samt en tvättstuga vilken renoverades under 2013. Föreningen har även ett utrymme som fungerar som ett sammanträdesrum för styrelsen samt för föreningens årsstämma. Detta utrymme renoverades under 2015 i samband med renoveringen av trapphuset.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och som sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen reviderades under 2016 och har därefter uppdaterats kontinuerligt. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1998	
Elstamsbyte	1998	
Fasadrenovering	2006	
Fönsterbyte	2006	
OVK-besiktning	2007	Godkänd 2009
Stampolning	2007	
Byte av fjärrvärmeväxlare	2009	

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Installation av bredbandsnät	2010	
Nytt tak	2011	
Upprustning av utemiljö	2012	Planerat att genomföras 2010, uppskjutet p.g.a. takarbete.
Renovering av ytskikt i tvättstuga	2013	
Målning – stuprör/hängrännor	2014	
Tillbyggnad av balkonger	2014	Beviljat bygglov för 15 lägenheter. 10 st byggdes år 2014.
Stamspolning	2014	
Underhåll – trapphus	2015	Planerat 2012 enligt underhållsplan.
Tillbyggnad av fler balkonger	2015	Utifrån tidigare beviljat bygglov.
OVK-besiktning	2015	Godkänd 2016 fram till 2022.
Åtgärder och säkerhetsanordning tak förbättringsåtgärder.	2017	Omfattar även översyn av befintligt befintligt tak &
Brandskyddsbesiktning	2017	Omfattar även åtgärder och SBA.
Ny ventilation till affärslokal	2018	Ny bättre dimensionerad ventilation.
Ny trapphusbelysning	2018	Byte av ljuskälla till LED
Ny vindsbelysning	2019	Byte av ljuskälla till LED
Byte av en torktumlare	2019	Ny med större kapacitet.
Ny luftkanal i tvättstugan	2019	Jämnare temperatur i tvättstugan
Radonmätning	2019	Planerat 2019.
Byte av tvättmaskiner	2019	Två nya med bättre kapacitet
Mindre översyn av värmesystem	2020	Planerat tidigare 2016/2019
Partiellt stambyte norrgavel	2020	Missad stamdel vid förra bytet. Avloppslukt åtgärdad.
Besiktning dränering	2020	Åtgärder kring hantering av dagvattnet utfört.
Stamspolning	2020	
Byte av stam för dagvatten	2021	Påbörjat 2020, klart Q1 2021. Ingen påverkan på boendemiljön.
Uppfräschning staket	2021	Planerat
Renovering av entrédörr	2021	Planerat
Byte av skyltning affärslokaler	2021	Planerat

Förvaltning och Avtal

Nordstaden Stockholm AB sköter ekonomisk förvaltning.

Adamsberg Fastighetsförvaltning AB reguljär fastighetsskötsel.

Utöver de förvaltningsmässiga avtalen har föreningen avtal med:

- Stockholm Exergi AB avseende leverans av fjärrvärme
- Fortum Ellevio AB avseende leverans av el
- Smart Trapphusstädning AB avseende trappstädning
- ComHem AB avseende kabel-tv (uppsagd avslutas 2021-12-31)
- Ownit Broadband AB avseende bredband
- If avseende fastighetsförsäkring
- Stockholm Vatten Avfall AB avseende sophämtning
- Svenska Störningsjouren avseende störningar mellan boende (avtal from 1 mars-2021)

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

Medlemmar

Vid årets ingång utgjordes föreningen av 93 medlemmar och vid årets utgång 92. Av föreningens lägenheter har 8 överlåtit under året. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att styrelsens godkännande krävs skriftligen.

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Styrelsen

Styrelsen har efter årsstämman 2020 utgjorts av:

Soheil Adjoudani	ordförande
Pernilla Ingvarsdotter	ledamot
Urban Norling	ledamot
Christer Sehlstedt	ledamot

Vid balansdagen 2020 av:

Soheil Adjoudani	ordförande
Pernilla Ingvarsdotter	ledamot
Urban Norling	ledamot
Christer Sehlstedt	ledamot

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden varav ett konstituerande styrelsemöte efter årsstämman.

Revisorer

Margareta Kleberg	BDO AB	ordinarie extern
-------------------	--------	------------------

Stämmor

Ordinarie	2020-05-17
-----------	------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020

Omförhandlingar affärslokaler. Två av våra tre affärslokaler (sushibaren och skönhetslokalen) har omförhandlats med utgångspunkt på tydligare ansvarsfördelningar, förtydligande av föreningens förväntan, krav på godkända besiktningar/service samt en generell hyreshöjning till förmån för föreningen.

Gällande den tredje affärslokalen har föreningen genom extern advokatfirma drivit anmodan att efterfölja gällande avtal, detta med ett lyckat utfall.

Skötsel av utemiljö. Föreningen har förmånen att ha medlemmar med starkt intresse av utemiljön. Från Q4 2020 har därmed två medlemmar övertagit ansvaret för skötsel av vår utemiljö på ideell basis. De kostnader som föreningen står för är införskaffande av växter, verktyg, maskiner och material för skötseln.

Styrelsen ser detta som mycket positivt med högre kvalitet till en väldigt positiv prisbild. Arrangemanget bidrar till att intresset för vår egen boendemiljö ökar och öppnar upp för utvecklingsmöjligheter kring detta.

Besiktning dränering. Styrelsen har under en tid upptäckt fukt i källarens södra del. Besiktning har beställts för kontroll av om ventilation och nuvarande dräneringen är tillfredställande. Även undersökning stammar har utförts. Besiktningen gjordes sent 2020 och åtgärderna hänfördes därmed till 2021 (se Byte av stam för dagvatten under Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång).

Stamspolning. Samtliga lägenheter utom två stamspolades. Orsak till detta hänförs till pågående corona-pandemi där lägenhetsinnehavare inte var på plats. I övrigt tillfredställande utfall.

Företagets säte är Stockholm

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 360 538	1 360 002	1 358 310	1 346 477
Resultat efter finansiella poster	-112 984	97 916	57 700	-281 892
Soliditet (%)	93,28	91,91	91,26	90,42
Genomsnittlig årsavgift/kvm	611	611	611	611
Lån/kvm bostadsrättsyta	294	382	470	558

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 616 800	9 869 103	324 961	-2 300 555
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			24 977	-24 977
Årets resultat				-112 984
Belopp vid årets utgång	5 616 800	9 869 103	349 938	-2 438 516

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 325 532
Årets resultat	-112 984
	<hr/>
	-2 438 516

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	24 997
Balanseras i ny räkning	-2 463 513
	<hr/>
	-2 438 516

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 360 538	1 360 002
Övriga rörelseintäkter		3 945	13 664
Summa rörelseintäkter		<u>1 364 483</u>	<u>1 373 666</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 152 348	-953 001
Styrelsearvoden		-107 340	-107 463
Avskrivningar	4,5	-211 656	-205 347
Summa rörelsekostnader		<u>-1 471 344</u>	<u>-1 265 811</u>
Rörelseresultat		-106 861	107 855
Finansiella poster			
Räntekostnader		-6 123	-9 939
Summa finansiella poster		<u>-6 123</u>	<u>-9 939</u>
Resultat efter finansiella poster		-112 984	97 916
Årets resultat		<u>-112 984</u>	<u>97 916</u>

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2020-12-31

2019-12-31

Not

15 485 903

15 485 903

Fond för yttre underhåll

349 938

324 961

Summa bundet eget kapital

15 835 841

15 810 864

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 325 532

-2 398 470

Årets resultat

-112 984

97 916

Summa fritt eget kapital

-2 438 516

-2 300 554

Summa eget kapital

13 397 325

13 510 310

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

400 000

520 000

Summa långfristiga skulder

400 000

520 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

120 000

120 000

Leverantörsskulder

79 426

130 473

Skatteskulder

19 552

12 136

Övriga skulder

158 125

213 079

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

187 040

193 414

Summa kortfristiga skulder

564 143

669 102

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 361 468

14 699 412

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Stambyte	25
Inventarier, torktumlare	10
Takarbeten	40

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	378 476	372 674
Årsavgifter bostäder	831 968	831 968
Bredband	73 080	73 080
Vatten- och bränsleavgifter	37 399	36 963
Fastighetsskatt	30 162	30 163
Övriga intäkter	9 453	15 154
	<hr/> 1 360 538	<hr/> 1 360 002

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Sotning	1 545	0
Städning & Entrémattor	30 072	27 847
Reparation och underhåll	257 706	121 942
Fastighetsel	28 469	35 270
Fjärrvärme	252 852	273 312
Vatten	68 088	64 851
Sophämtning	16 007	17 239
Fastighetsförsäkringar	44 023	45 678
Kabel-TV/bredband	91 574	87 364
Teknisk förvaltning / fastighetsskötsel	44 312	46 378
Juridiska kostnader	67 499	0
Fastighetsskatt	116 772	112 379
Administrativa kostnader	26 628	11 078
Revisionsarvoden	3 198	21 344
Arvode ekonomisk förvaltning	77 232	76 060
Övriga kostnader	22 854	8 709
Bankkostnader	3 517	3 550
	<hr/> 1 152 348	<hr/> 953 001

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 845 287	15 845 287
	Utgående anskaffningsvärden	15 845 287	15 845 287
	Ingående avskrivningar	-2 480 198	-2 284 046
	Årets avskrivningar	-196 152	-196 152
	Utgående avskrivningar	-2 676 350	-2 480 198
	Redovisat värde	13 168 937	13 365 089
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	36 508 000	36 508 000
	Byggnader	16 481 000	16 481 000
		52 989 000	52 989 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	154 971	43 144
	Inköp	0	111 827
	Utgående anskaffningsvärden	154 971	154 971
	Ingående avskrivningar	-39 422	-30 227
	Årets avskrivningar	-15 504	-9 195
	Utgående avskrivningar	-54 926	-39 422
	Redovisat värde	100 045	115 549
Not 6	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Lån och villkor		
	SEB 1,02%	Tid	
		2022-12-28	
		400 000	520 000
		400 000	520 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000

NOTER

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av stam för dagvatten. Efter en grundlig besiktning (ventilation, stammar, dränering) beslutades att samtliga sandfångar skulle bytas ut, genomgående rensning av dagvattenbrunnar utföras samt att dagvattenröret i källaren skulle bytas ut på grund av misstänkt läcka.

I samband med bytet av rören uppdateras relationsritningen för underlättande av framtida underhåll och reparationer. Arbetet uppskattas vara klart Q1 2021.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2021-

Soheil Adjoudani

Pernilla Ingvarsdotter

Urban Norling

Christer Sehlstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SyllvC2UUO-ryGewCnIIO
Document	Årsredovisning 2020.pdf
Pages	11
Sent by	Halit Akan

Signing parties

Soheil Adjoudani	soheil.adjoudani@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Pernilla Ingvarsdotter	pernilla@sopran.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Urban Norling	urban@goodsolution.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Christer Sehlstedt	christer@softsec.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Margareta Kleberg	Margareta.Kleberg@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to soheil.adjoudani@gmail.com

2021-04-16 09:55:02 CEST,

Clicked invitation link Soheil Adjoudani

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.150 Safari/537.36,2021-04-16 10:59:19 CEST,IP: 83.254.226.162

Document viewed by Soheil Adjoudani

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.150 Safari/537.36,2021-04-16 10:59:19 CEST,IP: 83.254.226.162

Document signed by SOHEIL ADJLOUDANI

Birth date: 1989/01/08,2021-04-16 11:01:28 CEST,

E-mail invitation sent to pernilla@sopran.se

2021-04-16 11:01:30 CEST,

Clicked invitation link Pernilla Ingvarsdotter

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-16 17:25:04 CEST,IP: 94.191.152.115

Document viewed by Pernilla Ingvarsdotter

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-16 17:25:04 CEST,IP: 94.191.152.115

Document signed by PERNILLA INGVARSDOTTER

Birth date: 1967/06/01,2021-04-16 17:31:41 CEST,

E-mail invitation sent to urban@goodsolution.se

2021-04-16 17:31:41 CEST,

E-mail invitation sent to urban@goodsolution.se

2021-04-20 12:51:36 CEST,

Clicked invitation link Urban Norling

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36,2021-04-20 12:52:10 CEST,IP: 91.226.8.106

Document viewed by Urban Norling

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_13_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.72 Safari/537.36,2021-04-20 12:52:11 CEST,IP: 91.226.8.106

Document signed by URBAN NORLING

Birth date: 1959/07/14,2021-04-20 12:52:46 CEST,

E-mail invitation sent to christer@softsec.se

2021-04-20 12:52:47 CEST,

Clicked invitation link Christer Sehlstedt

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-20 18:56:35 CEST,IP: 95.155.193.169

Document viewed by Christer Sehlstedt

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-20 18:56:35 CEST,IP: 95.155.193.169

Document signed by Erik Christer Sehlstedt

Birth date: 1967/05/28,2021-04-20 19:02:04 CEST,

E-mail invitation sent to Margareta.Kleberg@bdo.se

2021-04-20 19:02:05 CEST,

Clicked invitation link Margareta Kleberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-20 19:06:00 CEST,IP: 217.119.170.26

Document viewed by Margareta Kleberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-20 19:06:00 CEST,IP: 217.119.170.26

Document signed by Anna Margareta Elisabet Kleberg

Birth date: 1964/10/02,2021-04-20 19:08:00 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

