

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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 2003-08-20 enligt Bolagsverkets register.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning

Ordonnansen 10

Kommun

Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1943 och består av ett flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är 1 644 kvadratmeter, varav 1 355 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 289 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok 59

I hyreslokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Sushirestaurang	45 kvm	t.o.m. 2015-01-31
Skönhetssalong	70 kvm	t.o.m. 2014-12-31
Asiatisk restaurang	104 kvm	t.o.m. 2015-09-30

Hyresavtalet avseende lokal med café/salladsbar har överlåtits under juli 2012 och nytt avtal (asiatisk restaurang) har ingåtts fr.o.m. den 1 oktober 2012.

Gemensamhetslokal

Föreningen har ett utrymme som fungerar som ett sammanträdesrum för styrelsen samt för föreningens årsmöten.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och som sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte 1998		
Elstamsbyte	1998	
Fasadrenovering	2006	
Fönsterbyte	2006	
OVK-besiktning	2007	Godkänd 2009
Stamspolning 2007		
Byte av fjärrvärme- växlare	2009	
Installation av 2010 bredbandsnät		
Nytt tak	2011	
Upprustning av ute- miljö	2012	Egentligen planerat att genomföras 2010 men uppskjutet p.g.a. takarbete.
Underhåll – tvättstuga	2013	
Målning – Stuprör/häng- rännor	2014	
Underhåll – trapphus	2014	(2012 enligt underhållsplan)
Tillbyggnad av balkonger	2014	(Beviljat bygglov för 15 lägenheter varav 10 byggs år 2014, bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare)

Förvaltning

Nordstaden Stockholm AB sköter ekonomisk förvaltning samt reguljär fastighetsskötsel.

Utöver de förvaltningsmässiga avtalen har föreningen avtal med:

- AB Fortum Värme avseende leverans av fjärrvärme
 - Fortum Markets avseende leverans av el
 - Städgladen AB avseende trappstädning
 - ComHem avseende kabel-tv
 - Ownit Broadband AB avseende bredband
 - HSB Försäkrings AB avseende fastighetsförsäkring
 - Renhållningsförvaltningen Stockholm Stad, avseende sophantering
 - Ahlins Plåt AB avseende underhåll av tak och snöskottning
- Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

Medlemmar

Av föreningens lägenheter har 10 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att styrelsens godkännande krävs skriftligen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har från den 19 januari tom årsstämman 2012 utgjorts av

Adam Ekström	ordförande
Janne Fredriksson	ledamot
Anna Söderlind	ledamot
Erik Ydremark	ledamot
Mats Hansson	suppleant
Malin Heyman-Storsten	suppleant

och efter årsstämman 2012 av

Erik Ydremark ordförande

Janne Fredriksson	ledamot
Anna Söderlind	ledamot
Filip Lundberg	ledamot
Alice Hatamian	ledamot
Julia-Olina Öster	ledamot
Fredrik Berg	ledamot
Johan Rydevik	suppleant

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Klingspor		ordinarie intern
Margareta Kleberg	Kleberg Revision AB	ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie	2013-05-30
-----------	------------

Väsentliga händelser under året

Renovering av lokal. Eugate AB håller på att renovera lokalen som är belägen vid fastighetens ena gavel, med ändamål att servera varm asiatisk mat, t.ex. dumplings.

Upprustning av tvättstugan. Ytskikten i tvättstugan har totalrenoverats, nytt utförande består av kakel, klinkers samt ommålat tak.

Närbutik. I början av 2013 beslutade styrelsen om att föra upp ärendet om att etablera en närbutik som en punkt på årsstämman 2013 efter inkommen förfrågan från Ghada Hanna (drivande part). Större delar av stämman visade intresse mot projektet, samt då styrelsen inte längre ansåg att föreningen kunde genomföra projektet utan en ökad ekonomisk risk, beslutade styrelsen att stoppa projektet. Ghada Hanna ansåg att styrelsen inte hade rätt att ta detta beslut och ställde två krav på föreningen, ekonomisk kompensation samt ett löfte av föreningen om att hon var den första som får nyttjanderätt om någon förändring av möjligheten till att etablera närbutik på fastigheten sker.

Styrelsen har inte gått med på något av dessa krav samt har varit i kontakt med jurist för råd att i ett första steg meddela Ghada Hanna om styrelsens beslut att inte godta hennes krav. Ingen motreaktion från Ghada Hanna har inkommit efter att beslutet blivit henne delgivet.

Överlåtelse av hyreskontrakt och Renovering av lokal. Renoveringen har fortsatt i den blivande asiatiska restaurangen och i samband med detta har en kontroll av vilken ventilation som krävs gjorts av ÅF AB. Styrelsen har i samråd med Kevin Gao kommit fram till att en ny ventilation kommer krävas för den nya verksamheten. Denna nya ventilation kommer att byggas så att luften förs upp via skorstenen och släpps ut ovan tak för att leda bort matos. I samband med denna ombyggnation kommer även ventilation från nuvarande sushirestaurang att rustas upp samt en trasig fläkt i ventilationen till frisörsalongen att lagas. Allt inom detta projekt kommer att bekostas av hyrestagaren.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Balkongprojekt. Stämman 2013-05-30 ställde sig positiv till förslaget att låta uppföra balkonger på fastigheten. Den valda entreprenören är Balcona AB som drivit bygglovsansökan. Bygglov beviljades för 15 lägenheter med fönster ut mot baksidan. De nedersta lägenheterna blev dock inte beviljade något bygglov inte heller de två översta lägenheterna. Av 15 st möjliga balkonger kommer 10 st att byggas. Investeringen finansieras av respektive bostadsrättsinnehavare och belastar på så vis inte föreningens ekonomi. Projektet startade 2014-01-07 med förberedande åtgärder och beviljad byggstart är daterad 2014-01-10.

Föreningens ekonomi

Avgifterna för bostadsrätterna har sänkts på grund av uppdelningen av lägenhet nr 55. Detta då de två nya lägenheterna enligt tidigare ritningar sammanlagt fick en något större area och genom det minskar varje lägenhets andelstal i föreningen.

Bostadsrättsföreningens två lån uppgår till 1 000 000 kr samt 100 000 kr. Lånen har under hösten 2012 bundits på fyra år p.g.a. den låga räntan. Räntesatserna uppgår till 2,72 procent respektive 2,77 procent.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 614 747
årets resultat	<u>-17 622</u>
	-1 632 369
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-1 632 369</u>
	-1 632 369

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>1 279 594</u>	<u>1 264 282</u>
		1 279 594	1 264 282
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-144 522	-185 966
Drift	2	-562 734	-596 350
Administrationskostnader	3	-276 401	-219 757
Fastighetskatt		-101 470	-105 520
Avskrivningar	4,5	<u>-183 543</u>	<u>-180 989</u>
		-1 268 670	-1 288 582
Rörelseresultat		10 924	-24 300
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		168	1 318
Räntekostnader		<u>-30 079</u>	<u>-39 237</u>
		-29 911	-37 919
Resultat efter finansiella poster		-18 987	-62 219
Resultat före skatt		-18 987	-62 219
Skatt ändrad taxering		1 365	0
Årets resultat		<u>-17 622</u>	<u>-62 219</u>

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och mark	4	14 541 997	14 721 226
Maskiner och inventarier	5	34 516	38 830
		<u>14 576 513</u>	<u>14 760 056</u>

Summa anläggningstillgångar

14 576 513

14 760 056

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		12 893	41 991
Skattefordran		0	0
Övriga fordringar		13 878	12 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 152	40 177
		<u>126 923</u>	<u>95 046</u>

Kassa och bank

1 715 152

686 367

Summa omsättningstillgångar

1 842 075

781 413

SUMMA TILLGÅNGAR**16 418 588****15 541 469**

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 616 800	5 616 800
Upplåtelseavgifter		9 869 103	9 869 103
Underhållsfond		174 979	149 982
		<u>15 660 882</u>	<u>15 635 885</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 614 747	-1 527 531
Årets resultat		-17 622	-62 219
		<u>-1 632 369</u>	<u>-1 589 750</u>
Summa eget kapital		<u>14 028 513</u>	<u>14 046 135</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	1 100 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		<u>1 100 000</u>	<u>1 100 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 881	85 265
Aktuell skatteskuld		1 513	5 563
Övriga skulder		1 105 073	160 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 608	143 831
Summa kortfristiga skulder		<u>1 290 075</u>	<u>395 334</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 418 588	15 541 469
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 500 000	14 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde görs på 50 år enligt en annuitetsbaserad avskrivningsplan. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-25 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Till yttre underhållsfond görs årligen reservering med 0,3% av anskaffningsvärdet av föreningens hus.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	831 936	829 422
Lokalhyror	289 147	288 973
Bredband	107 403	103 525
Övriga intäkter	51 108	42 362
	<hr/> 1 279 594	<hr/> 1 264 282

Not 2 Drift	2013	2012
Städning	22 500	22 500
Snöröjning	2 755	25 779
Fastighetsel	39 255	35 611
Fjärrvärme	281 637	280 582
Vattenavgifter	51 320	51 727
Sophämtning	21 655	24 228
Fastighetsförsäkring	9 292	20 377
Kabel- TV	14 792	14 736
Förvaltningsarvode	118 060	117 640
Övrigt	1 468	3 170
	<hr/> 562 734	<hr/> 596 350

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Administrationskostnader	2013	2012
Revisionsarvoden	15 116	10 203
Styrelsearvoden	70 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	14 511	13 256
Övriga adm. kostnader	68 018	37 542
Datakommunikation	108 756	108 756
	<u>276 401</u>	<u>219 757</u>

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 845 287	15 845 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 845 287</u>	<u>15 845 287</u>
Ingående avskrivningar	-1 124 061	-947 386
Årets avskrivningar	-179 229	-176 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 303 290</u>	<u>-1 124 061</u>
Utgående redovisat värde	14 541 997	14 721 226
Redovisat värde byggnader	7 970 356	8 036 759
Redovisat värde ombyggnad	2 055 441	2 168 267
Redovisat värde mark	<u>4 516 200</u>	<u>4 516 200</u>
	14 541 997	14 721 226
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	34 729 000 14 587 000	26 435 000 12 435 000

Not 5 Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	43 144	43 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>43 144</u>	<u>43 144</u>
Ingående avskrivningar	-4 314	0
Årets avskrivningar	-4 314	-4 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 628</u>	<u>-4 314</u>
Utgående redovisat värde	34 516	38 830

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 616 800	9 869 103	149 982	-1 589 750
Reservering underhållsfond			24 997	-24 997
Årets resultat				<u>-17 622</u>
Belopp vid årets utgång	<u>5 616 800</u>	<u>9 869 103</u>	<u>174 979</u>	<u>-1 632 369</u>

Not 7 Fastighetslån	2013-12-31	2012-12-31
Lån och villkor	Tid	
SEB 2,77%	2016-11-28	100 000
SEB 2,77%	2016-12-28	1 000 000
		<u>1 100 000</u>
		<u>1 100 000</u>

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm

Erik Ydreemark

Julia-Olina Öster

Jan Fredriksson

Fredrik Berg

Anna Söderlind

Filip Lundberg

Alice Hatamian

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Anna Klingspor
Intern revisor

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor