

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag

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

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. 2018-09-30	2017-12-30
Skönhetssalong	70 kvm	t.o.m. 2017-12-31	2017-03-31
Sushirestaurang	38 kvm	t.o.m. 2018-01-31	2017-04-30
- Förråd	10 kvm	tills vidare	9 mån innan

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 skall revideras under 2016. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

GR SA PT
AH Un AK

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1998	
Elstamsbyte	1998	
Fasadrenovering	2006	
Fönsterbyte	2006	
OVK-besiktning	2007	Godkänd 2009
Stamspolning	2007	
Byte av fjärrvärmeväxlare	2009	
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 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.
Säkerhetsanordning snöskottning tak	2016	
Byte av en tvättmaskin	2016	
Översyn av värmesystem	2016	

Förvaltning och Avtal

Nordstaden Stockholm AB sköter ekonomisk förvaltning. Från och med 2016-03-01 sköter Adamsberg Fastighetsförvaltning AB reguljär fastighetsskötsel.

Utöver de förvaltningsmässiga avtalen har föreningen avtal med:

- AB Fortum Värme avseende leverans av fjärrvärme
- Fortum Ellevio AB avseende leverans av el
- Städgladen AB avseende trappstädning
- ComHem AB avseende kabel-tv
- Ownit Broadband AB avseende bredband
- Folksam avseende fastighetsförsäkring
- Stockholm Vatten Avfall AB avseende sophämtning
- Tingvalla Mark AB avseende skötsel av utemiljö

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

Medlemmar

Vid årets ingång utgjordes föreningen av 81 medlemmar och vid årets utgång 86. Av föreningens lägenheter har 14 överlåtits 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

Soheil Adjoudani	ordförande
Pernilla Ingvarsdotter	ledamot
Casper Rockström	ledamot
Urban Norling	ledamot
Alice Hatamian	ledamot
Litza Lundqvist	ledamot t o m 2015-11-03
Antonia Malm	suppleant

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

Revisorer

Anna Klingspor	ordinarie intern
Margareta Kleberg	Kleberg Revision AB ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie	2015-05-31
-----------	------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2015

Renovering av trapphus och gemensamma utrymmen.

I mitten av februari 2015 påbörjades renovering av trapphuset. Samtliga väggar, tak och räcken i trapphuset samt dörrar som leder till gemensamhetsutrymmen målades om. Även väggar och golv i källargången och sammanträdesrummet målades. En pergola upprättades samtidigt utomhus och kan fungera för enklare tillställningar.

Trivselbelysning.

Under 2015 installerades utomhusbelysning på framsidan av fastigheten samt strålkastare med rörelsedetektorer på sid- och baksidan för att öka trivsel för boende. Föreningen tecknade ett nytt avtal med leverantör för skötsel av utemiljön/vegetationen.

Nya lösningar för sophantering.

Det hade under en längre tid uppstått stora problem kring de fristående sopkärlen då dessa angripits av råttor, välts omkull och grovsopor lämnats utanför. Därför planerades och uppfördes en ny lösbar lösning med kassuner som töms underifrån. Denna lösning är likvärdig de som brukas av våra grannfastigheter och kassunen har en större volym än de tidigare behållarna och kommer på sikt minska sophämningskostnaderna.

Omförhandling bredbandsavtal.

Avtalet med vår nuvarande bredbandsleverantör Ownit har omförhandlats av styrelsen och ett nytt avtal har ingåtts. Avtalet gäller från 2015-07-01 och löper på tre år. Kostnaden för bredband har sjunkit till 125 kr per hushåll och månad. Det finns även möjlighet att individuellt teckna ett tillägg om högre hastighet för de hushåll som så önskar

Två vattenskador.

Tyvärr har vi under året fått hantera ett par av varandra oberoende vattenskador som uppstått från en medlems två lägenheter. Dessa har orsakat följdskador och föreningen har fått upprätta två skadeärenden gentemot vårt försäkringsbolag Folksam. De skador som uppstod gentemot de drabbade boenden samt fastigheten återställdes under de nästföljande månaderna med godkänt resultat. Föreningen har i dessa ärenden belastats med två självriskkostnader. På grund av att storleken på dessa kostnader inneburit en större ekonomisk förlust för föreningen så kommer styrelsen att driva ett ärende för att kräva tillbaka självriskerna från ansvarig part.

Omförhandling affärslokal Helé.

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Avtalet med vår hyresgäst Eugate AB har omförhandlats av styrelsen och ett nytt avtal har ingåtts. Avtalet gäller fr o m 2015-10-01 och löper på tre år.

En mer marknadsmässig hyresnivå och bättre ansvarsfördelning har varit främsta anledningarna till omförhandlingen. Styrelsen anser att det nya avtalet framgångsrikt uppfyller dessa önskemål.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Byte av fastighetsskötsel. Föreningen har ingått ett nytt kontrakt med Adamsberg Fastighetsförvaltning AB som kommer ta över den reguljära fastighetsskötseln från tidigare Nordstaden AB. I det nya kontraktet är även tekniskt förvaltning samt jour-tjänst uppköpt. Motiveringen för styrelsen att upphandla vald leverantör har främst varit ett bättre helhetsgrepp om fastigheten, mer marknadsmässigt pris samt hög nivå av service.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 338 033	1 318 166	1 279 594	1 264 282
Resultat efter finansiella poster	-423 011	98 587	-18 987	-62 219
Soliditet (%)	89,60	90,46	85,44	90,41

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-1 583 776

Årets resultat

-423 011

-2 006 787

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond:

24 997

Balanseras i ny räkning

-2 031 784

-2 006 787

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

Handwritten signatures and initials: AH, Un, PI, and others.

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 338 033	1 318 166
Summa rörelseintäkter		1 338 033	1 318 166
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 442 766	-900 332
Personalkostnader		-87 958	-88 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4	-200 472	-200 468
Summa rörelsekostnader		-1 731 196	-1 189 731
Rörelseresultat		-393 163	128 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	124
Räntekostnader		-29 972	-29 972
Summa finansiella poster		-29 848	-29 848
Resultat efter finansiella poster		-423 011	98 587
Resultat före skatt		-423 011	98 587
Årets resultat		-423 011	98 587

Handwritten signatures and initials: AH, CR, SJS, LK, P.I., and a large X mark.

Org.nr. 716426-3282

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	14 149 697	14 345 849
Maskiner och inventarier	4	25 876	30 196
Summa materiella anläggningstillgångar		14 175 573	14 376 045

Summa anläggningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	1 339	0
Övriga fordringar	67 832	67 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360 429	96 374
Summa kortfristiga fordringar	429 600	164 082

Kassa och bank

Kassa och bank	688 485	1 075 696
Summa kassa och bank	688 485	1 075 696

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

15 293 658

15 615 823

CR
 AH
 JZ
 CR
 JT

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

BALANSRÄKNING

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

5

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 485 903

15 485 903

Fond för yttre underhåll

224 973

199 976

Summa bundet eget kapital

15 710 876

15 685 879

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 583 776

-1 657 366

Årets resultat

-423 011

98 587

Summa fritt eget kapital

-2 006 787

-1 558 779

Summa eget kapital

13 704 089

14 127 100

Långfristiga skulder

Övriga skulder

1 100 000

1 100 000

Summa långfristiga skulder

6

1 100 000

1 100 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

140 751

65 722

Skatteskulder

3 141

416

Övriga skulder

198 250

158 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

147 427

164 335

Summa kortfristiga skulder

489 569

388 723

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 293 658

15 615 823

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

14 500 000

14 500 000

Summa ställda säkerheter

14 500 000

14 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

CR 5X AH Un PL

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Stambyte	25
Inventarier, torktumlare	10
Takarbeten	40

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter, lokaler	322 950	289 204
	Årsavgifter, bostäder	831 936	831 936
	Avgiftsbortfall, lokaler	-0	-18 236
	Bredband	97 128	109 233
	Vattenavgifter/bränsleavgifter	15 900	3 536
	Balkongfond	8 401	6 300
	Fastighetsskatt	27 849	27 848
	Överlåtelseavgift	17 796	9 994
	Pantsättningsavgift	16 000	11 110
	Övriga intäkter	73	47 241
		<u>1 338 033</u>	<u>1 318 166</u>

AK
CR SA PI
AH UN

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Övriga externa kostnader	2015	2014
Inköp varor och material	30 211	4 539
Snöskottning	2 894	13 983
Städning	28 463	22 500
Övriga utgifter för skötsel	0	1 636
Reparationer och underhåll	564 959	54 157
Fastighetsel	30 509	35 712
Fjärrvärme	254 025	260 643
Vattenavgifter	51 405	50 270
Sophämtning	22 076	21 204
Fastighetsförsäkring	35 952	34 240
Kabel-TV/Bredband	94 223	124 036
Förvaltningsarvode	118 156	118 060
Förvaltningsarv Tekn	2 025	1 650
Fastighetsskatt	103 384	99 449
Administrativa kostnader	40 025	2 017
Avgifter för juridiska åtgärd	0	600
Revisionsarvoden	19 141	12 438
Överlåtelsekostnad	11 000	7 000
Pantsättningsavgift	13 129	14 879
Övr förvaltningskostnader	12 100	11 512
Bankkostnader	4 139	4 857
Medlems- o föreningsavgifter	4 950	4 950
	1 442 766	900 332

Uppllysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 332 375	8 332 375
Mark	4 516 200	4 516 200
Förbättringsarbeten	2 996 712	2 996 712
Utgående anskaffningsvärden	15 845 287	15 845 287
Ingående avskrivningar	-1 499 438	-1 303 290
Årets avskrivningar	-196 152	-196 148
Utgående avskrivningar	-1 695 590	-1 499 438
Redovisat värde	14 149 697	14 345 849
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	20 142 000	20 142 000
Byggnader	14 587 000	14 587 000
	34 729 000	34 729 000

Not 4 Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 144	43 144
Utgående anskaffningsvärden	43 144	43 144
Ingående avskrivningar	-12 948	-8 628
Årets avskrivningar	-4 320	-4 320
Utgående avskrivningar	-17 268	-12 948
Redovisat värde	25 876	30 196

AH CR
 UN SA
 FI

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 5 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 616 800	9 869 103	199 976	0	-1 558 779
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			24 997		-24 997
Årets resultat					-423 011
Belopp vid årets utgång	5 616 800	9 869 103	224 973	0	-2 006 787

Not 6 Långfristiga konvertibla lån

		2015-12-31	2014-12-31
Lån	Tid och villkor		
SEB	161228 2,72%	1 000 000	1 000 000
SEB	1611282,77%	100 000	100 000
		1 100 000	1 100 000

Stockholm

20160518

Soheil Adjoudani

Pernilla Ingvarsdotter

Urban Norling

Casper Rockström

Alice Hatamian

Vår revisionsberättelse har lämnats den

23 maj 2016

Anna Klingspor
Intern revisorMargareta Kleberg
Auktoriserad revisor

AH

CR

JSS
UN

AK

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ordonnansen 10

716426-3282

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ordonnansen 10 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

X

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Anna Klingspor
Intern revisor