

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	12

# 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 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. 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. Styrelsen kommer inom kort reviderade underhållsplanen samt kommer att anlita lämpliga aktör för att uppdatera befintliga underhållsplan som skall sträcka sig femtio år framåt enligt standard. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte	1998	
Elstamsbyte	1998	
Fasadrenovering	2006	
Fönsterbyte	2006	

## Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

OVK-besiktning	2007	Godkänd 2009
Stamspolning	2007	
Byte av fjärrvärmväxlare	2009	
Installation av bredbandsnät	2010	
Nytt tak	2011	
Upprustning av utemiljö takarbete.	2012	Planerat att genomföras 2010, uppskjutet p.g.a.
Renovering av ytskikt i tvättstuga	2013	
Målning – stuprör/hängrännor	2014	Beviljat bygglov för 15 lägenheter. 10 st byggdes år 2014.
Tillbyggnad av balkonger	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 norr gavel	2020	Missad stamdel vid förra bytet. Avloppslukt åtgärdad.
Besiktning dränering	2020	Åtgärder kring hantering av dagvattnet utfört.
Stamspolning	2020	
Byte av stam för dagvatten boendemiljön	2021	Påbörjat 2020, klart Q1 2021. Ingen påverkan på
Uppfräschning staket	2021	Ommålning och uppräkning gjord
Byte av skyltning affärslokaler	2021	Enhetlig skyltning
Renovering av entrédörr	2022	Senarelagd till 2023 våren
OVK-besiktning	2022	Utförd 2022 (Ej färdig)
Bygga ut staketet vid tunnelba	2022	Påbörjat slutförs våren 2023
Målning cykelförråd+gång	2022	Uppskjutet till 2023
Nya portlås samt installation av porttelefon	2022	Pga inbrott samt för att öka säkerheten generellt
Nya stadgar	2023	Uppdaterande av stadgar efter lagändring
Brandskyddsbesiktning	2022	Åtgärder och samt uppdaterad SBA
Bredband	2022	Från Q1 2023 1000/1000 för att hålla dagens standard

# Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

## Förvaltning och Avtal

Nordstaden Stockholm AB sköter ekonomisk förvaltning.  
Storholmen 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
- Vesta Clean AB avseende trappstädning
- Berendsen AB avseende entrémattor
- Ownit Broadband AB avseende bredband
- If avseende fastighetsförsäkring
- Stockholm Vatten Avfall AB avseende sophämtning
- Svenska Störningsjouren avseende störningar mellan boende
- Veteranpoolen avseende fastighetsskötsel.
- Brandsäkra avseende för brandsäkerhet och SBA.

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

## Medlemmar

Vid årets ingång utgjordes föreningen av 92 medlemmar och vid årets utgång 102. Av föreningens lägenheter har 12 överlåtits under året. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att styrelsens godkännande krävs skriftligen. Avgift per ansökan är 1 500:-.

## Styrelsen

Styrelsen har efter årsstämman 2022 utgjorts av:

Nick Magnusson	Ordförande
Pernilla Ingvarsdotter	ledamot
Carla Pierda	ledamot
Tor Borgén	Suppleant

Vid balansdagen 2022 av:

Nick Magnusson	Ordförande
Pernilla Ingvarsdotter	Ledamot
Carla Piedra	Ledamot
Tor Borgén	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande styrelsemöte efter årsstämman.

## Revisorer

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

## Stämmor

Ordinarie 2022-05-22.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

### Byggnation av staket

Föreningen har påbörjat utbyggnad av ett staket mot Pergolan för att minska obehörigt hängande ungdomsgång. Projektet beräknas färdigställas under våren 2023.

### OVK-kontroller

Lagstadgade OVK-kontroller har genomförts under hela året med återbesök. Tyvärr har OVK inte godkänts på grund av enstaka lägenheter. Vi har dock god kontakt med Stockholm Stad för att lösa ärendet.

### Takfönster

Ett takfönster har monterats i en lägenhet efter godkännande med hänvisning till likhetsprincipen.

### Ökad skötsel

Föreningen har valt att utöka skötseln kring fastigheten genom att anlita Veteranpoolen för ökad trivsel kring huset. Kjell och Marianne är numera lite av våra hustomtar, som man även kan anlita privat för småfix.

### Säkerhetsåtgärder

Under hösten drabbades föreningen av ett inbrott i Styrelserum samt vind på troligen på grund av en stulen dörrnyckel. Som en följd av händelsen har vi bytt ut samtliga portlås och installerat ett porttelefonsystem. Ett tagg-system kommer att färdig installeras under våren 2023. Vi ser detta som en viktig uppgradering utav av säkerheten utav fastigheten.

### Brandskydd - Uppgradering

Föreningen har uppgraderat brandskyddet med ett tillsyns paket från Brandsäkra för att säkerställa fastigheten vid eventuella incidenter samt uppgradera eller byta ut befintlig utrustning för att säkerställa att brandkraven uppfylls.

### Avfallssortering

Sedan hösten 2022 har fastigheten infört möjlighet till avfallssortering, vilket krävs enligt lag från 2023.

### Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade i slutet av 2022 att höja avgifterna med 5% för att möta upp ökade omkostnader på grund av samhällsläget.

### Sammanfattningsvis

Vi är nöjda med föreningens prestationer under det senaste räkenskapsåret. Vi har gjort framsteg i att förbättra säkerheten, öka skötseln av fastigheten och införa en ny möjlighet till avfallssortering. Avgiftshöjningen var nödvändig för att säkerställa att föreningen kan möta upp ökade omkostnader på grund av samhällsläget. Vi ser fram emot att fortsätta arbeta för föreningens framgång under det kommande året.

Företagets säte är Stockholm

# Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 477 923	1 437 627	1 360 538	1 360 002
Resultat efter finansiella poster	-136 522	-181 671	-112 984	97 916
Soliditet (%)	92,95	92,46	93,28	91,91
Genomsnittlig årsavgift/kvm	611	611	611	611
Lån/kvm bostadsrättsyta	206	294	294	382

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	374 935	-2 645 184
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			24 997	-24 997
Årets resultat				-136 522
Belopp vid årets utgång	5 616 800	9 869 103	399 932	-2 806 703

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 670 181
Årets resultat	-136 522
	<u>-2 806 703</u>

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	24 997
Balanseras i ny räkning	-2 831 700
	<u>-2 806 703</u>

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 477 923	1 437 627
Övriga rörelseintäkter		27 120	18 855
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 505 043</u>	<u>1 456 482</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 325 526	-1 316 436
Styrelsearvoden		-105 136	-105 136
Avskrivningar	4,5	-207 336	-211 613
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 637 998</u>	<u>-1 633 185</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-132 955	-176 703
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-3 567	-4 968
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-3 567</u>	<u>-4 968</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-136 522	-181 671
<b>Resultat före skatt</b>		-136 522	-181 671
<b>Årets resultat</b>		<u>-136 522</u>	<u>-181 671</u>

**Brf Ordonnansen 10**

Org.nr. 716426-3282

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

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	4	12 776 633	12 972 785
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	73 400	84 584
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 850 033</b>	<b>13 057 369</b>

**Summa anläggningstillgångar**

12 850 033

13 057 369

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		5 465	41 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 808	93 068
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>101 273</b>	<b>134 583</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		1 119 229	1 101 045
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 119 229</b>	<b>1 101 045</b>

**Summa omsättningstillgångar**

1 220 502

1 235 628

**SUMMA TILLGÅNGAR****14 070 535****14 292 997**



**Brf Ordonnansen 10**

Org.nr. 716426-3282

**BALANSRÄKNING****2022-12-31****2021-12-31**

Not

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

Medlemsinsatser

15 485 903

15 485 903

Fond för yttre underhåll

399 932

374 935

**Summa bundet eget kapital**

15 885 835

15 860 838

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-2 670 181

-2 463 513

Årets resultat

-136 522

-181 671

**Summa fritt eget kapital**

-2 806 703

-2 645 184

**Summa eget kapital**

13 079 132

13 215 654

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

6

0

0

**Summa långfristiga skulder**

0

0

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

6

280 000

400 000

Leverantörsskulder

99 788

158 942

Skatteskulder

7 668

11 231

Övriga skulder

356 925

282 525

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

247 022

224 645

**Summa kortfristiga skulder**

991 403

1 077 343

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****14 070 535****14 292 997**

**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:

Antal år

Byggnader	100
Stambyte	25
Inventarier, torktumlare	10
Takarbeten	40

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter lokaler	476 440	460 291
Årsavgifter bostäder	831 968	831 968
Bredband	73 080	73 080
Vatten- och bränsleavgifter	28 390	28 226
Fastighetsskatt	35 631	32 307
Övriga intäkter	26 414	11 753
	<u>1 471 923</u>	<u>1 437 625</u>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	11 416	0
Städning & Entrémattor	39 663	36 338
Reparation och underhåll	330 835	407 582
Fastighetsel	63 172	40 883
Fjärrvärme	271 564	268 722
Vatten	79 196	72 884
Sophämtning	22 381	20 410
Fastighetsförsäkringar	47 294	44 974
Kabel-TV/bredband	71 820	83 704
Teknisk förvaltning	82 694	43 128
Juridiska kostnader	28 094	40 538
Fastighetsskatt	125 412	118 512
Administrativa kostnader	9 801	5 232
Revisionsarvoden	26 604	26 775
Arvode ekonomisk förvaltning	79 532	77 440
Övriga kostnader	31 814	25 747
Bankkostnader	4 234	3 568
	<u>1 325 526</u>	<u>1 316 437</u>

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 845 287	15 845 287
Utgående anskaffningsvärden	15 845 287	15 845 287
Ingående avskrivningar	-2 872 502	-2 676 350
Årets avskrivningar	-196 152	-196 152
Utgående avskrivningar	-3 068 654	-2 872 502
Redovisat värde	12 776 633	12 972 785
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	51 508 000	36 508 000
Byggnader	20 423 000	16 481 000
	71 931 000	52 989 000
<b>Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	154 971	154 971
Utgående anskaffningsvärden	154 971	154 971
Ingående avskrivningar	-70 387	-54 926
Årets avskrivningar	-11 184	-15 461
Utgående avskrivningar	-81 571	-70 387
Redovisat värde	73 400	84 584
<b>Not 6 Fastighetslån</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lån och villkor	Tid	
SEB 1,02%	2022-12-28	
	280 000	400 000
	280 000	400 000

Lån som omförhandlas under kommande år är ett lån till beloppet av 280 000 och bokas därav som kortfristig skuld i balansräkningen.

**Övriga noter**

<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000

## **Brf Ordonnansen 10**

Org.nr. 716426-3282

### **NOTER**

#### **Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

#### **Not 9 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm med datum enligt elektronisk signering

Nick Magnusson

Pernilla Ingvarsdotter

Carla Pierda Loaiza

Min revisionsberättelse har lämnats med datum enligt elektronisk signering

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2023 18:15

SENT BY OWNER:

Halit Akan · 20.04.2023 13:32

DOCUMENT ID:

rk0hfi0zn

ENVELOPE ID:

HJ6hGs0Gn-rk0hfi0zn

DOCUMENT NAME:

BRF Ordonnansen 10 - Årsredovisning 2022.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICK MAGNUSSON nick.magnusson@outlook.com	Signed Authenticated	21.04.2023 13:15 20.04.2023 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/07) IP: 83.185.43.49
2. PERNILLA INGVARSDOTTER pernilla@sopran.se	Signed Authenticated	21.04.2023 13:38 21.04.2023 13:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/01) IP: 198.167.213.59
3. Carla Josefina Piedra Loaiza carla.piedra3@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 15:30 21.04.2023 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/06) IP: 84.216.157.21
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	21.04.2023 18:15 21.04.2023 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* 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