

Årsredovisning

Brf Ornamentet 5

702001-6189

Styrelsen för Brf Ornamentet 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

KN
70 SE AB TW

Styrelsen för Brf Ornamentet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-09-19.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943 12 29 och köpte fastigheten Ornamentet 5, Stockholms kommun 1944 03 15. Föreningen äger marken på vilken fastigheten är uppförd.

Fakta om fastigheten

Fastigheten består av ett tre våningar högt flerbostadshus med två trappuppgångar. Byggnadens yta är enligt taxeringsbeskedet (2016) 1 331 kvm varav 1 039 kvm utgör lägenhetsyta. Markytan utgör 1 299 kvm.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter med hyresrätt.
16 stycken 2 rum och kök (2 storlekar)
8 stycken 1 rum och kök (varav 1 är hyreslägenhet).

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavarna.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 21 400 000, varav 12 600 000 avser byggnad och 8 800 000 avser mark.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, inklusive hyres- och avgiftsavisering, betalning av leverantörsfakturor, budget samt medlems- och pantbrevsregister utförs av Sjöstadens Bokföringshjälp AB på löpande avtal med en månads ömsesidig uppsägning.

Ekonomisk plan

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1997 07 06.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av fastigheten, räntor, amortering på föreningens lån, skatter/beslutade samt avsättning till fond för yttre underhåll. En extra månadsavgift debiteras de lägenheter som har balkong och avsätts i en balkongfond. Denna avgift ska kompensera för den merkostnad som uppstår vid framtida balkongunderhåll då balkongerna gjordes större i samband med balkongrenovering. Avgiften har varit oförändrad 10 kr/månad sedan den inrättades. Balkongutbyggnaden bekostades av varje bostadsrättsägare själv.

KN
JB SE AB JW

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet vilket för närvarande motsvarar 64 200 kr.

Föreningens fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Ing. skuld 160101	Bundet till	Årets amort.	Utg. Skuld 161231
Föreningssb. 196-8	0,647	1 420 012	2016 02 28	0	1 420 012
Föreningssb. 197-6	0,622	1 464 721	2016 03 28	0	1 464 721
Föreningssb. 537-8	0,622	915 000	2016 03 28	30 000	885 000
Föreningssb. 924-4	0,622	600 000	2016 03 28	0	600 000
		4 399 733		30 000	4 369 733

Av den totala låneskulden på 4 369 733 är 30 000 bokförd som kortfristig skuld i balansräkningen. Föreningens samtliga lån har en räntebindningstid på 3 månader.

Styrelsen

Består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Ledamöter väljs på två år (två ledamöter udda år och två ledamöter jämna år). Suppleanter väljs på ett år. Alla medlemmar förutsätts att någon gång delta i styrelsearbetet. Styrelsen fördelar de olika styrelseposterna sinsemellan

Styrelsen har från och med ordinarie stämman 15 mars 2016 bestått av

Ordförande	Johan Wibaeus	vald till ordinarie stämman 2018 (nyval)
Sekreterare	Stina Elander	vald till ordinarie stämman 2017 (kvarstår)
Kassör	Andreas Blackne	vald till ordinarie stämman 2017 (omval)
Ledamot	Julia Björn	vald till ordinarie stämman 2018 (nyval)
Suppleant	Örjan Westberg	vald till ordinarie stämman 2017
Suppleant	Marie Mattsson	vald till ordinarie stämman 2017

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet eller av styrelsens ledamöter två i förening.

Förutom den ordinarie årsstämman har hållits en extra stämman i maj. Styrelsen har under 2016 haft 7 protokollförda sammanträden.

En ansvarsförsäkring finns tecknad för styrelsen.

Revisorer

med uppgift att granska förvaltning och räkenskaper för år 2016

Ordinarie intern Martin Karlsson, omval

Valberedning

Marie Ljunggren och Örjan Westberg vald till ordinarie stämman 2017.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 30 (30) medlemmar. Under året har 4 (8) överlåtelse skett. 2 stycken genom försäljning och två stycken på annat sätt.

Under året har 2 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

- Fiberbroadband drogs in i lägenheterna.
- Underhållsplanen upprättad 2009 har uppdaterats.
- Omfattande underhåll planeras under 2017

Förändring av likvida medel, tkr	2016	2015
Årsavgifter	713	679
Hyrer och övriga intäkter	48	56
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-532	-556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229	179
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	-139	-4
Årets amorteringar	-30	-30
Förändring Likvida medel	60	145
Likvida medel vid årets början	563	418
Likvida medel vid årets slut	623	563

Flerårsöversikt, tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	761	735	768	720	718
Resultat efter finansiella poster	105	64	55	55	-58
Avskrivningar	-124	-115	-115	-115	-115
Resultat exkl avskrivningar	229	179	170	170	57
Soliditet %	29	27	27	26	25
Lån/kvm bostadsrättsyta (1006)	4344	4 373	4 403	4 441	4 481
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (1006)	*707	673	673	673	673
Elkostnad/kvm totalyta (1331)	16	13	14	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta (1331)	147	134	133	140	160
Vattenkostnad/kvm totalyta (1331)	18	16	16	16	16

*Från april 2016 har avgiften utökats med bredbandskostnad 164 kr/månad/lägenhet.

Kommentarer till flerårsöversiktenNettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Lån i kr per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta i föreningens fastighet

Årsavgifter kr /kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta i föreningens fastighet

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till årsstämmans förfogande står

balanserad förlust	- 685 354
årets resultat	+ 105 034
	- 580 320

Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgarna	- 64 200
till balkongfond avsätts enligt stämmans beslut	- 1 800
i ny räkning överföres	- 646 320

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter och tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyresintäkter		756 612	722 034
Övriga intäkter		4 167	12 794
Summa rörelseintäkter		760 779	734 828
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-401 668	-414 489
Fastighetsskatt	3	-30 432	-29 832
Fastighetsadministration	4	-56 706	-47 477
Övriga externa kostnader	5	-8 840	-13 033
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-124 038	-114 874
		-621 684	-619 705
Rörelseresultat		139 095	115 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		49	50
Räntekostnader och liknande kostnader		-34 010	-50 965
		-33 961	-50 915
Resultat efter finansiella poster		105 134	64 208
Årets resultat		105 134	64 208

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	5 498 451	5 607 415
Inventarier, verktyg och installationer	7	126 000	1 074
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 627 251	5 611 289
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		5 341	5 896
Övriga kortfristiga fordringar		198	6 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 893	19 081
<u>Kassa och bank</u>		622 760	562 641
Summa omsättningstillgångar		656 192	594 568
SUMMA TILLGÅNGAR		6 283 443	6 205 857

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll		448 749	398 349
Fond för framtida balkongrenovering		16 290	14 490
Inbetalda insatser		253 645	253 645
Upplåtelseavgifter		1 647 864	1 647 864
Reservfond		22 536	22 536
Summa bundet eget kapital		2 389 084	2 336 884
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-685 354	-697 362
Årets resultat		105 134	64 208
Summa fritt eget kapital		-580 220	-633 154
Summa eget kapital		1 808 864	1 703 730
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		4 339 733	4 369 733
Summa långfristiga skulder		4 339 733	4 369 733
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	11	38 493	48 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	96 353	84 041
Summa kortfristiga skulder		134 846	132 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 283 443	6 205 857

VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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

Avskrivningar	Procent
Byggnader och mark	0,00
El och rörstammar	1,50
Tvättstuga	10,00
Balkonger	1,50
Källarrenovering	5,00
Lägenhetsdörrar och portar	3,00
Sopstation	10,00
Fiberinstallation	10,00

NOTER

1 Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror	2016	2015
Avgiftsintäkter bostadsrätter	711 372	677 424
Avgift för balkongunderhåll	1 800	1 800
Hysesintäkter	43 440	42 810
	756 612	722 034
Övriga intäkter		
Övrigt	4 167	12 794
	4 167	12 794

2 Driftskostnader

	2016	2015
Värme,	196 109	178 855
El	21 254	17 355
Vatten	24 052	21 765
Renhållning och städning	36 210	55 135
Reparation och underhåll	33 914	90 990
KabelTV	25 076	24 520
Bredband	39 360	0
Fastighetsförsäkring	25 693	25 374
Fritids och trivselkostnader	0	495
	401 668	414 489

3 Fastighetsskatt

	2016	2015
Fastighetsavgift bostad	30 432	29 832
	30 432	29 832

4 Fastighetsadministration

Antal anställda samt ersättningar
Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2016	2015
Revisionsarvode ink soc.avg	2 327	999
Redovisningstjänster	28 284	32 961
Styrelsearvode	20 000	10 000
Lagstadgad arbetsgivaravgift (styrelsearvoden)	6 095	3 142
Föreningsstämma	0	375
	<u>56 706</u>	<u>47 477</u>

5 Övriga kostnader

	2016	2015
Bankavgifter	1 021	1 015
Medlemsavgift Bostadrätterna	4 480	4 480
Förbrukningsinventarier/material, kontorsmaterial	1 692	5 776
Övriga externa kostnader	1 647	1 759
	<u>8 840</u>	<u>13 030</u>

6 Byggnader och mark

		2016	2015
Anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	+	234 250	234 250
Ingående anskaffningsvärde mark	+	234 250	234 250
Ingående anskaffningsvärde bakonger	+	1 100 719	1 100 719
Ingående anskaffningsvärde källarrenovering	+	102 036	102 036
Ingående anskaffningsvärde säkerhetsdörrar/portar	+	444 869	444 869
Ingående anskaffningsvärde rörstambyte	+	3 745 807	3 745 807
Ingående anskaffningsvärde elstammar	+	838 750	838 750
Sopstation	+	56 518	56 518
Utgående anskaffningsvärde		<u>6 757 199</u>	<u>6 757 199</u>
Planenliga avskrivningar			
Ingående avskrivningar	+	1 149 784	1 040 820
Årets avskrivningar byggnader	+	0	0
Årets avskrivning balkonger	+	16 511	16 511
Årets avskrivning källarrenovering	+	5 102	5 102
Årets avskrivning rörstambyte	+	56 187	56 187
Årets avskrivning säkerhetsdörrar/portar	+	13 346	13 346
Årets avskrivning elstammar	+	12 581	12 581
Årets avskrivning sopstation	+	5 237	5 237
Utgående planenliga avskrivningar		<u>1 258 748</u>	<u>1 149 784</u>
Utgående redovisat värde		<u>5 498 451</u>	<u>5 607 415</u>
Taxeringsvärde		2016	2015
		21 400 000	16 800 000

7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		2016	2015
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	+	322 014	322 014
Ingående anskaffningsvärde tvättstuga	+	59 125	59 125
Ingående anskaffningsvärde bredband	+	140 000	0
Utgående anskaffningsvärde		521 139	381 139
Planenliga avskrivningar		2016	2015
Ingående avskrivningar	+	380 065	374 155
Årets avskrivningar tvättstuga	+	1 074	5 910
Årets avskrivning bredband	+	14 000	0
Utgående planenliga avskrivningar		395 139	380 065
Utgående redovisat värde		126 000	1 074

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Fastighetsförsäkring jan-april	8 680	8 332
Comhem kabelTV jan-mars	6 418	6 269
Bostadsrätterna årsavgift 2015	4 480	4 480
Ownit/bredband jan-april	7 872	
Pantsättningsavgift 2016	443	
	27 893	19 081

9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Reservfond	Underhållsf.	Bal resultat	Årets res.
Belopp vid årets ingång	-1 901 509	-22 536	-412 839	697 362	105 134
Överföring till yttre fond			-50 400	50 400	
Balkongfond uttag ur fond			-1 800	1 800	
Omföring av föregående års resultat			0	0	0
Årets resultat	-1 901 509	-22 536	-465 039	-64 208	105 134
				685 354	

10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	2016-12-31	2015-12-31
Föreningssparbanken, lån nr 2656921968	1 420 012	1 420 012
Föreningssparbanken, lån nr 2656921976	1 434 721	1 464 721
Föreningssparbanken, lån nr 2752825378	885 000	885 000
Föreningssparbanken, lån nr 2851039244	600 000	600 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	30 000	30 000
	4 369 733	4 399 733

11 Övriga skulder

Leverantörsskulder

	2016	2015
Stockholm vatten	4 013	3 825
Bostadsrätterna medlemsavgift	4 480	4 480
Sjöstadens Bokföringshjälp	0	10 048
	<u>8 493</u>	<u>18 353</u>

Skatteskuld

F-skatt 2016(betalas jan 2017)

	2016	2015
	2 866	2 866
	<u>2 866</u>	<u>2 866</u>

Kortfristig skuld av långfristig skuld till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	30 000	30 000
		0
	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Totalt kortfristiga skulder	<u>41 359</u>	<u>51 219</u>

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna utgiftsräntor	782	996
Förutbetalda hyresinkomster	56 536	53 154
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 035	29 891
	<u>96 353</u>	<u>84 041</u>

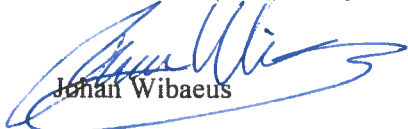
13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

För skulder i kreditinstitut

Ställda säkerheter för egna skulder

	2016	2015
	5 180 000	5 180 000
	<u>5 180 000</u>	<u>5 180 000</u>

Johanneshov 2017-03-20



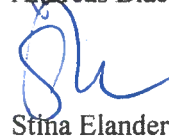
Johan Wibaeus



Julia Björn



Andreas Blackne



Stina Elander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-03-21



Katarina Nyberg

Auktoriserad revisor