



Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma

Org nr 769630-5072

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma i Stockholm kommun registrerades hos Bolagsverket den 26 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Hemse 1, 2 och 3 i Stockholm kommun.

Föreningen består av tre flerfamiljshus med 60 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är 4 378 kvm och lokalarean (LOA) är 600 kvm.

Föreningen har 20 garageplatser samt 40 parkeringsplatser utomhus. Garaget förvaltas genom Brf Ängsblomman.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, vilka omfattar parkanläggning, dagvatten i park, belysning, trottoarer, miljöstation och yta för markparkering. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Västergarns Samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

23 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens leverantörer

Typ av tjänst	Leverantör	Avtal löper ut
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB	31 december 2023
Parkeringsadministration	Fastum AB	31 december 2023
Fastighetsskötsel	Etcon	3 mån. uppsägning
Teknisk förvaltning (begränsat uppdrag)	Etcon	3 mån. uppsägning
Brandskydd	Etcon	3 mån. uppsägning
Lokalvård	Ed's	3 mån. uppsägning
Trädgårdsskötsel	Beckomberga Entreprenad	31 oktober 2024
Snöröjning	Säker Byggmiljö AB	Förlängs årligen
Hiss-service	Kone	31 december 2023
Hiss-besiktning	Kiwa Inspecta	Förlängs årligen
Individuell mätning av el- och vattenförbrukning	Infometric	Förlängs årligen

Föreningens leverantör av bredband, tv och telefoni är Comhem. Föreningens leverantör av el är Fortum. Föreningens leverantör av vatten är Stockholm Vatten och Avlopp. Föreningens leverantör av fjärrvärme är Stockholm Exergi.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Acevi Fredric Korling Anita Lindell Peter Motas
Suppleanter	Johanna Johansson Lena Sjöberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden samt ett antal beslutsmöten per capsulam.

Valberedning

Mikael Jönsson

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara tre prisbasbelopp exkl sociala avgifter att fritt fördela inom styrelsen.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsrättsarea (BOA).

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 11 november 2015.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 100 927 000 kr, varav byggnadsvärde är 74 927 000 kr och markvärde är 26 000 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

Föreningen har upphandlat nya leverantörer för trädgårdstjänst, fastighetsförvaltning, brandskydd och översyn av undercentral.

Under året har en underhållsplan upprättats.

Styrelsen har omförhandlat två lån på löptid 4 respektive 5 år med 0,64% i ränta respektive 0,72%.

Under Q4 2021 har OVK genomförts och nästa gång besiktning ska genomföras år 2024.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	2021	2020
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	86	87
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-17</u>	<u>-11</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	85	86

Under året har 13 (8) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 564	3 390	3 351	3 512
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-490	-298	-294	-119
Soliditet (%)	78,45	78,20	77,84	77,47
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	967	1 159	1 161	1 336
Fastighetslån/kvm (kr)	12 380	12 591	12 640	13 202
Årsavgifter/kvm (kr)	655	655	655	655

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 135 223	50 374 777	335 461	-816 700	-298 196	200 730 565
Disposition av föregående års resultat:			131 340	-429 536	298 196	0
Årets resultat					-489 877	-489 877
Belopp vid årets utgång	151 135 223	50 374 777	466 801	-1 246 236	-489 877	200 240 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 246 235
årets förlust	-489 877
	-1 736 112

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

131 340

-1 867 452

-1 736 112

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 563 981	3 389 610
Summa rörelseintäkter		3 563 981	3 389 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 781 770	-1 420 388
Övriga externa kostnader	4	-165 599	-160 244
Personalkostnader	5	-167 015	-104 777
Avskrivningar		-1 457 350	-1 457 350
Summa rörelsekostnader		-3 571 734	-3 142 759
Rörelseresultat		-7 753	246 851
Finansiella poster			
Räntekostnader		-482 124	-545 047
Summa finansiella poster		-482 124	-545 047
Resultat efter finansiella poster		-489 877	-298 196
Årets resultat		-489 877	-298 196

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	254 341 200	255 798 550
Summa materiella anläggningstillgångar		254 341 200	255 798 550
Summa anläggningstillgångar		254 341 200	255 798 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 016	9 502
Övriga fordringar	7	765 130	726 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 110	164 145
Summa kortfristiga fordringar		919 256	900 352
Summa omsättningstillgångar		919 256	900 352
SUMMA TILLGÅNGAR		255 260 456	256 698 902

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 510 000	201 510 000
Fond för yttre underhåll		466 801	335 461
Summa bundet eget kapital		201 976 801	201 845 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 246 235	-816 700
Årets resultat		-489 877	-298 196
Summa fritt eget kapital		-1 736 112	-1 114 896
Summa eget kapital		200 240 689	200 730 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 262 500	27 125 000
Summa långfristiga skulder		40 262 500	27 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 937 500	28 000 000
Leverantörsskulder		175 390	123 243
Skatteskulder		18 540	18 540
Övriga skulder		61 166	61 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	564 671	640 388
Summa kortfristiga skulder		14 757 267	28 843 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		255 260 456	256 698 902

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-489 877	-298 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 457 350	1 457 350
Förändring skatteskuld/fordran		0	850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		967 473	1 160 004
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 486	-4 796
Förändring av kortfristiga fordringar		13 035	43 572
Förändring av leverantörsskulder		52 147	-81 148
Förändring av kortfristiga skulder		-75 716	40 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten		963 425	1 158 175
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-68 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-68 750
Finansieringsverksamheten			
Förändring av fastighetslån		-925 000	-1 212 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-925 000	-1 212 500
Årets kassaflöde		38 425	-123 075
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		716 435	839 510
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		754 860	716 435

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 867 640	2 867 640
Parkeringsplatser och garage	354 699	325 767
Varmvatten	58 755	66 197
El	119 869	130 006
Andrahandsupplåtelse	6 347	0
Återföring tidigare reserv för gemensamhetsanläggning	155 000	0
Övriga poster	1 671	0
	3 563 981	3 389 610

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	93 570	72 058
Trädgårdsskötsel	160 822	78 365
Lokalvård	73 236	66 615
Snöröjning och sandning	84 187	25 245
Serviceavtal, funktionskontroll fjärrvärme	12 173	12 000
Hisservice/besiktning	22 863	22 699
Myndighetskrav, tillsynsavgift	0	7 200
Gemensamhetsanläggning	80 986	122 693
Hissreparationer	10 342	6 168
Övriga reparationer	86 574	113 240
Planerat underhåll, OVK-besiktning	98 750	0
El	337 685	251 893
Uppvärmning	324 729	291 585
Vatten och avlopp	124 504	103 202
Avfallshantering	63 358	42 903
Försäkringskostnader	41 809	38 701
TV, bredband och telefoni	145 952	145 790
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 912	7 605
Övrigt, jourutryckning, brandskyddsarbete	15 318	12 427
	1 781 770	1 420 389

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	9 270	9 270
Föreningsgemensamma kostnader, möten, årsredovisning	17 988	22 858
Revisionsarvode	22 250	21 625
Ekonomisk förvaltning	73 499	71 624
Konsultarvoden	0	1 856
Medlemsskap i branschorganisation	6 260	6 140
Övriga externa tjänster, mätdata	27 807	13 277
Övriga poster	8 525	13 594
	165 599	160 244

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	128 702	83 098
Sociala avgifter	38 313	21 679
	167 015	104 777

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 528 750	260 460 000
Inköp	0	68 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 528 750	260 528 750
Ingående avskrivningar	-4 730 200	-3 272 850
Årets avskrivningar	-1 457 350	-1 457 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 187 550	-4 730 200
Utgående redovisat värde	254 341 200	255 798 550
Taxeringsvärden byggnader	74 927 000	74 927 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	100 927 000	100 927 000
Bokfört värde byggnader	139 341 200	140 798 550
Bokfört värde mark	115 000 000	115 000 000
	254 341 200	255 798 550

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 270	10 270
Avräkningskonto förvaltare	754 860	716 435
	765 130	726 705

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	14 161	13 487
TV, bredband och telefoni	36 953	36 487
Ekonomisk förvaltning	17 156	17 156
Funktionskontroll fjärrvärme	9 520	9 000
Medlemskap i branschorganisation	6 320	6 260
Intäkter för el och vatten	67 000	81 755
	151 110	164 145

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,81	2022-09-30	13 187 500	13 437 500
Stadshypotek	0,80	2024-09-30	13 937 500	14 187 500
Stadshypotek	0,64	2025-09-30	13 187 500	13 400 000
Stadshypotek	0,72	2026-09-30	13 887 500	14 100 000
Avgår kortfristig del av lån			-13 937 500	-28 000 000
			40 262 500	27 125 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 13 187 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 000 000 kr, varav 250 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	63 100
Sociala avgifter	29 500	18 900
Revision	15 000	15 000
El	35 268	35 000
Fjärrvärme	48 717	37 404
Avfallskostnader	11 014	9 952
Vatten och avlopp	19 852	17 787
Snöröjning	17 279	0
Lokalvård	6 156	0
Gemensamhetsanläggning	0	155 000
Övriga externa tjänster	14 132	0
Förutbetalda avgifter och hyror	272 553	288 245
	564 671	640 388

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	59 000 000	59 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att under våren 2022 genomföra markarbeten utanför entréerna för att byta ut befintlig växtlighet mot dekorativt grus och mindre planteringar.

Under mars 2022 genomförs femårsbesiktningen med av föreningen anlita besiktningsman.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fredric Korling

Anita Lindell

Andreas Acevi

Peter Motas

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Orangeriet_Bromma.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-04 15:30:11

Dokumentet är undertecknat av:

 ANITA LINDELL (19540130XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-30 18:54:11
 ANDREAS ACKEVI (19850304XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-31 10:27:24
 PETER MOTAS (19850723XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-30 20:58:29
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2022-04-04 15:30:11
 Fredric Korling (19760303XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-30 18:41:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Orangeriet_Bromma.pdf (280773 byte)

8198237A3B69B5C899AB08815A37B78B66CFF5862D356A7A5940B0460A9C2F9DCD1A8806F192AD4AFEF5
1B870B18712599ED0CB3BB7D25028144235D9CF85C44

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support