



Välkommen till årsredovisningen för Brf Orangeriet 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kapplöpningen 2	2008	Solna
Kapplöpningen 3	2008	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009-2011 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 7 987 kvm och 8 lokaler om 622 kvm. Byggnadernas totalyta är 11286 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Darner	Ordförande
Frida Åhlén	Styrelseledamot
Johan Lidén	Styrelseledamot
Niklas Pettersson	Styrelseledamot
Nadia Mottaghi	Suppleant
Sofia Hedlund	Suppleant

Valberedning

Vanja Sakotic
Ruwen Jin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK
Injustering av värmesystem
- 2022** ● Löpande underhåll
Reparation av fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	Driftia
Städning	Chris Facility AB
Hisservice	Kone
Hissbesiktningar	Kiwa
Kabeltv/bredband	Telia
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten	Solna vatten
Sophämtning	PreZero
Garage- och parkeringsplatser	Apcoa
Klottersanering	ViRengörSverige
Avläsning av el och vatten	Ngenic
Störningsjour	Svenska störningsjouren
Intresseorganisation	Stockholms fastighetsägarförening
Tömning fettavskiljare	Rangsells
Skötsel fettavskiljare	Matavfallssystem Sverige
Laddning elfordon	Incharge AB
Bevakningstjänst	Cubsec bevakning
Garageport	Una portar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kapplöpningens samfällighetsförening, med en andel på 80%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna utomhusmiljö GA1, parkeringsplatser samt utomhus GA2.

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhet i våra lokaler (lokal, storlek, löptid);

Pizzeria, 124 kvm, 2025-03

Tandläkare, 53kvm, 2025-07

Sushi restaurang, 121 kvm, 2024-02

Frisörsalong, 53 kvm, 2026-03

Byggservice, 58kvm, 2026-10

Kontor, 66 kvm, 2026-03

Kontor, 135 kvm, 2024-12

Skönhetssalong, 65 kvm, 2024-03

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5 procent den 1 januari 2023.

Flera av föreningens lån har löpt ut och styrelsen har omförhandlat dem. Ett lån som var på 1,735 miljoner kronor har amorterats av.

Föreningen har installerat laddboxar i garaget samt sökt och fått bidrag från Naturvårdsverket med 63 500 kronor för installationen.

Föreningen ansökte och beviljades elstöd med 270 541 kronor. Vi fördelade ut elstödet i proportion till förbrukning till medlemmar och hyresgäster samt till föreningen för den del som är gemensam, till exempel trapphusen och garaget.

Förändringar i avtal

Föreningen installerade en fettavskiljare för restaurangerna i fastigheten under år 2022. Under 2023 tecknades avtal med dem för de kostnader som rör fettavskiljaren.

Föreningen har under en längre tid inte varit nöjda med SBC (ekonomisk förvaltning) och Apcoa (förvaltning av garage- och parkeringsplatser). Föreningen sa därför upp avtalen med SBC till den 31 december 2023 och Apcoa till den 29 februari 2024 (se mer nedan).

Övriga uppgifter

En brandbesiktning genomfördes under året. Det ledde till att vi under 2024 har anlitat Driftia för att sköta det systematiska brandskyddsarbetet åt föreningen.

Uppdaterat skalskyddet med kameror mot bakdörrarna samt byte av låscylindrar i entréerna.

Föreningen har bytt ut automatsäkringar i hela fastigheten, eftersom de gamla löste ut alldeles för lätt. Det orsakade kostnader för föreningen i form av jourutryckningar för att återställa säkringarna.

OVK har genomförts med godkänt resultat.

Värmesystemet har injusterats och samtliga termostater har bytts ut. Samtliga tilluftsdon har försetts med spjäll. Anledningen var att föreningen ville få ett värmesystem i balans samt i förlängningen en bättre värmeekonomi. Värmen varierade kraftigt mellan lägenheterna. En jämnare temperatur har nu uppnåtts i fastigheten.

Styranläggningen för undercentralen har uppdaterats.

Rensning av föremål som ej ska vara i garaget har genomförts.

Nya nödtelefoner har installerats i föreningens hissar eftersom 3G-nätet läggs ner.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 284 234	8 397 860	8 054 471	7 663 964
Resultat efter fin. poster	-3 907 230	-1 663 264	-172 686	-764 014
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	349 866	486 508	-372 800	-699 048
Taxeringsvärde	289 620 000	289 620 000	238 406 000	238 406 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	768	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 758	10 012	10 040	10 243
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 906	7 086	7 105	7 249
Sparande per kvm totalyta, kr	166	205	226	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	106	68	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	88	85	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	11	12	13	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	201	205	166	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,70	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 598 400 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Räntekostnaderna ökade mer än förväntat samt att föreningen har i redovisningen för 2023 gått över till K3 från K2, vilket har gjort att avskrivningar för år 2023 har blivit mycket högre än normalt. Föreningen avser att finansiera sina framtida finansiella åtaganden genom avgifter från medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	208 847 331	-	-	208 847 331
Upplåtelseavgifter	43 657 669	-	-	43 657 669
Fond, yttre underhåll	486 508	-486 508	349 866	349 866
Balanserat resultat	-8 058 963	-1 176 756	-349 866	-9 585 585
Årets resultat	-1 663 264	1 663 264	-3 907 230	-3 907 230
Eget kapital	243 269 281	0	-3 907 230	239 362 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 235 719
Årets resultat	-3 907 230
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-349 866
Totalt	-13 492 815

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	99 585
Balanseras i ny räkning	-13 393 230

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 284 234	8 397 860
Övriga rörelseintäkter	3	106 802	215 273
Summa rörelseintäkter		9 391 036	8 613 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 773 955	-5 837 944
Övriga externa kostnader	9	-296 649	-345 733
Personalkostnader	10	-258 627	-250 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 681 666	-2 576 806
Summa rörelsekostnader		-11 010 898	-9 010 713
RÖRELSERESULTAT		-1 619 862	-397 579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 549	8 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 325 917	-1 273 994
Summa finansiella poster		-2 287 368	-1 265 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 907 230	-1 663 264
ÅRETS RESULTAT		-3 907 230	-1 663 264

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	314 675 680	319 286 039
Maskiner och inventarier		0	156 277
Summa materiella anläggningstillgångar		314 675 680	319 442 316
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		314 675 680	319 442 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 360	200 048
Övriga fordringar	13	3 418 176	5 185 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	310 114	53 995
Summa kortfristiga fordringar		3 733 650	5 439 715
Kassa och bank			
Kassa och bank		531 344	517 755
Summa kassa och bank		531 344	517 755
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 264 994	5 957 470
SUMMA TILLGÅNGAR		318 940 674	325 399 786

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 505 000	252 505 000
Fond för yttre underhåll		349 866	486 508
Summa bundet eget kapital		252 854 866	252 991 508
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 585 585	-8 058 963
Årets resultat		-3 907 230	-1 663 264
Summa ansamlad förlust		-13 492 815	-9 722 227
SUMMA EGET KAPITAL		239 362 051	243 269 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	39 371 011	39 610 229
Summa långfristiga skulder		39 371 011	39 610 229
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38 564 593	40 358 843
Leverantörsskulder		392 863	494 810
Skatteskulder		210 989	126 825
Övriga kortfristiga skulder		643 401	654 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	395 765	885 263
Summa kortfristiga skulder		40 207 611	42 520 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		318 940 674	325 399 786

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 619 862	-397 579
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 681 666	2 576 806
	4 061 804	2 179 227
Erhållen ränta	38 549	8 309
Erlagd ränta	-2 319 080	-1 231 755
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 781 273	955 781
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-448 783	-8 426
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-525 251	590 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	807 239	1 537 611
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-915 030	-289 569
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-915 030	-289 569
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 033 468	-222 984
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 033 468	-222 984
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 141 259	1 025 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 520 739	4 495 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 379 480	5 520 739

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orangeriet 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Nya värderingsprinciper efter övergång från K2 till K3 2023.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,11 - 10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 535 864	5 272 231
Hysesintäkter lokaler	126 774	129 188
Hysesintäkter lokaler, moms	1 633 706	1 563 647
Hysesintäkter garage, moms	590 696	564 569
Hysesintäkter förråd	194 866	172 983
Deb. fastighetsskatt	14 092	0
Deb. fastighetsskatt, moms	151 320	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 600	-3 300
Vatten	5 228	5 220
El, moms	939 813	637 828
Elintäkter laddstolpe	2 607	0
Elintäkter laddstolpe moms	43 945	25 430
Uppvärmning	0	3 540
Uppvärmning, moms	3 552	0
Serviceavgifter	1 708	1 710
Påminnelseavgift	1 200	0
Dröjsmålsränta	1 673	0
Pantsättningsavgift	9 450	21 977
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	14 350	2 818
Vidarefakturerade kostnader	6 488	0
Öres- och kronutjämning	-2	21
Summa	9 284 234	8 397 860

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	270 541	0
Övriga intäkter	-163 739	215 273
Summa	106 802	215 273

Vid systembytet bokades ifjol förutbetalda hyror mot övriga intäkter, vilket nu har korrigerats därav minuspost.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	246 000	157 291
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 109	16 708
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 058	0
Larm och bevakning	10 370	22 817
Städning enligt avtal	155 805	151 783
Städning utöver avtal	0	30 782
Sotning	9 285	9 057
Hissbesiktning	12 528	13 596
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	49 067	0
Brandskydd	16 421	6 664
Bevakning	0	9 271
Gemensamma utrymmen	65 375	59 054
Garage/parkering	5 611	0
Snöröjning/sandning	1 484	0
Serviceavtal	126 307	93 874
Mattvätt/Hyrmattor	4 274	6 015
Förbrukningsmaterial	7 846	18 921
Summa	724 541	595 834

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	379	12 549
Hyseslägenheter	5 685	0
Hyseslokaler	11 942	8 466
Trapphus/port/entr	2 400	9 266
Sophantering/återvinning	0	4 574
Dörrar och lås/porttele	27 836	31 448
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 266
VVS	17 129	4 615
Ventilation	75 732	12 183
Elinstallationer	6 157	13 600
Hissar	157 426	59 603
Fasader	23 057	101 701
Fönster	905	0
Mark/gård/utemiljö	0	-99
Garage/parkering	0	52 540
Vattenskada	2 265	0
Skador/klotter/skadegörelse	22 689	1 112
Summa	353 601	312 826

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	2 870	520 596
Lokaler	2 835	0
Entr/trapphus	0	58 230
Sophantering/återvinning	29 729	535 296
Lås	64 151	11 971
Värmeanläggning	0	171 282
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	73 947
Hiss	0	0
Garage/parkering	0	24 248
Summa	99 585	1 395 571

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	950 319	1 192 166
Utbetalning elstöd	197 771	0
Uppvärmning	1 195 096	989 952
Vatten	127 621	135 909
Sophämtning/renhållning	199 277	200 923
Summa	2 670 083	2 518 950

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	59 336	57 234
Bredband	272 170	306 291
Samfällighetsavgifter	277 487	324 025
Fastighetsskatt	334 634	327 214
Korr. fastighetsskatt	-17 483	0
Summa	926 144	1 014 763

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	715
Tele- och datakommunikation	15 566	11 137
Juridiska åtgärder	2 707	39 435
Inkassokostnader	5 177	6 756
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 361	785
Revisionsarvoden extern revisor	48 752	29 664
Styrelseomkostnader	0	940
Fritids och trivselkostnader	75	1 009
Föreningskostnader	25 002	18 390
Förvaltningsarvode enl avtal	143 103	148 114
Överlåtelsekostnad	25 470	0
Pantsättningskostnad	11 795	0
Administration	10 377	42 099
Konsultkostnader	1 267	41 552
Föreningsavgifter	5 668	5 137
Summa	296 649	345 733

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	193 800	193 800
Övriga arvoden	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter	61 827	53 430
Summa	258 627	250 230

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 325 917	1 273 530
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	101
Övriga räntekostnader	0	363
Summa	2 325 917	1 273 994

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	343 131 306	342 998 014
Årets inköp	1 056 984	133 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	344 188 291	343 131 306
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 845 267	-21 268 461
Årets avskrivning	-5 667 344	-2 576 806
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 512 611	-23 845 267
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	314 675 680	319 286 039
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>88 055 000</i>	<i>88 055 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	201 000 000	201 000 000
Taxeringsvärde mark	88 620 000	88 620 000
Summa	289 620 000	289 620 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	560 188	111 407
Klientmedel	0	3 948 256
Övriga kortfristiga fordringar	9 852	71 281
Transaktionskonto	1 779 962	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 418 176	5 185 672

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	58 746	53 995
Förutbet bredband	51 749	0
Upplupna intäkter	199 619	0
Summa	310 114	53 995

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken		3,88 %	-	1 735 000
Handelsbanken	2025-04-30	2,23 %	10 644 104	10 863 572
SBAB	2024-02-14	4,93 %	11 840 750	11 919 750
Handelsbanken	2024-10-30	1,77 %	15 629 750	15 629 750
Swedbank	2027-03-25	2,45 %	13 336 375	13 336 375
Handelsbanken	2025-03-30	3,79 %	15 610 000	15 610 000
Handelsbanken	2024-06-01	4,48 %	10 874 625	10 874 625
Summa			77 935 604	79 969 072
Varav kortfristig del			38 564 593	40 358 843

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 443 264 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	86 951	0
Uppl kostnad Värme	153 250	0
Uppl kostnad Extern revisor	45 000	45 000
Uppl kostn räntor	109 209	102 372
Uppl kostnad Sophämtning	1 355	0
Förutbet hyror/avgifter	0	737 891
Förskottsaviserade avg/hyror	0	-1
Summa	395 765	885 263

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	89 856 000	89 856 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har anlitat NABO från den 1 januari 2024 för att sköta ekonomisk förvaltning och förvaltning av garage- och parkeringsplatser (från 1 mars 2024). Från den 1 mars 2024 höjdes avgifterna med 10 procent. I början av året gjordes injusteringar av ventilationssystemet efter det att vi gjort en OVK. Avtal har tecknats om översyn av tak och rensning av stuprör med Driftia. Avtal har tecknats om systematiskt brandskyddsarbete med Driftia.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Rolf Darner
Ordförande

Frida Åhlén
Styrelseledamot

Johan Lidén
Styrelseledamot

Niklas Pettersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Fredrik Åborg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2024 21:25

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 31.05.2024 17:03

DOCUMENT ID:

SympplvDNC

ENVELOPE ID:

BkpalwP4C-SympplvDNC

DOCUMENT NAME:

Brf Orangeriet 2, 769607-0700 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF DARNER rolfdarner@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 17:04 31.05.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/24) IP: 83.140.161.58
2. FRIDA KRISTINA ÅHLÉN fridahlen@live.com	Signed Authenticated	02.06.2024 14:12 02.06.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/30) IP: 217.213.111.130
3. NIKLAS PETTERSSON npet@npet.se	Signed Authenticated	02.06.2024 16:49 02.06.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/02) IP: 213.67.69.93
4. JOHAN LIDÉN karl.johan.liden@icloud.com	Signed Authenticated	02.06.2024 17:20 02.06.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/01) IP: 104.28.31.63
5. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	02.06.2024 21:25 02.06.2024 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 90.230.78.96

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orangeriet 2

Org.nr 769607-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orangeriet 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2024 21:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 31.05.2024 17:03

DOCUMENT ID:

B1bTaLwvEA

ENVELOPE ID:

BkeT6UDvEC-B1bTaLwvEA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	 Signed	02.06.2024 21:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	02.06.2024 21:24	Low	IP: 90.230.78.96

* 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