

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2052.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kapplöpningens samfällighetsförening. Föreningens andel är 80 procent. Samfälligheten förvaltar utomhusmiljö GA1, parkeringsplatser utomhus GA2.

Styrelsen

Rolf Darner	Ordförande
Ruwen Jin	Ledamot
Johan Lidén	Ledamot
Niklas Petterson	Ledamot
Sara Pertow Schöldström	Suppleant
Andres Suazo Eriksson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg

Ordinarie Extern

MT revision AB

Valberedning

Nadia Mottaghi

Vanja Sakotic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
kapplöpningen 3	2008	Solna
Kapplöpningen 2	2008	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2009 - 2011 och består av 2 flerbostadshus.

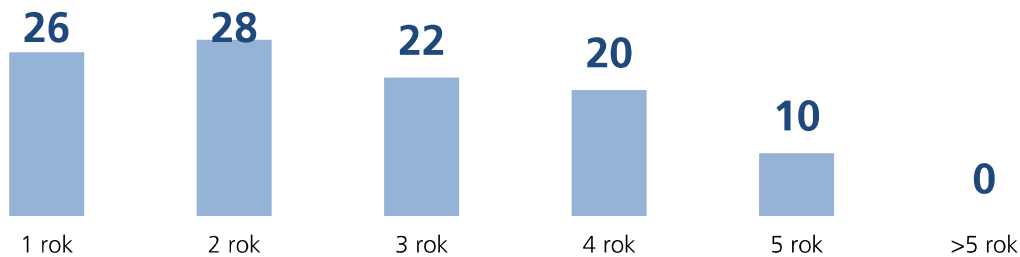
Fastigheternas värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 286 m², varav 7 987 m² utgör boyta och 3 299 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 106 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	124 m ²	2025-03
Tandläkare	53 m ²	2025-07
Sushi restaurang	121 m ²	2024-02
Frisörsalong	53 m ²	2023-03
Byggservice	58 m ²	2023-10
Kontor	66 m ²	2023-03
Kontor	135 m ²	2024-12
Skönhetssalong	65 m ²	2024-03

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Reparation av fasad	2022
Löpande underhåll	2022

Planerat underhåll	År
OVK	2023
Injustering av värmesystemet	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning/Fastighetskötsel	Driftia AB
Städning	Chris Facility AB
Hissavtal	Kone
Kabeltv/Internet	Telia Sverige AB
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	PreZero
Parkering	Apcoa
Klottersanering	ViRengörSverige
El och vattenavläsning	Ngenic
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
Medlemskap	Stockholms fastighetsagareförening
Fettavskiljare tömning	RangSells
Fettavskiljare drift	Matavfallssystem Sverige AB
Laddning för elfordon	InCharge AB
Bevakning	Cubsec Bevakning
Garageport	Una Portar AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

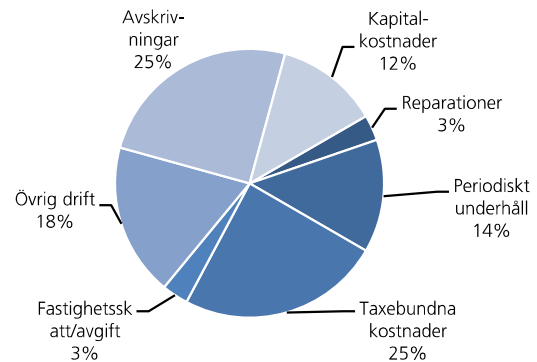
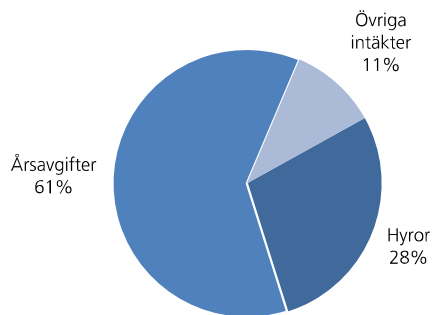
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 495 681	4 401 878
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 613 133	8 076 242
Finansiella intäkter	8 309	1 932
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 079
Ökning av kortfristiga skulder	632 495	0
	9 253 937	8 087 252
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 433 907	4 618 805
Finansiella kostnader	1 273 994	1 061 913
Ökning av materiella anläggningstillgångar	289 569	0
Ökning av kortfristiga fordringar	8 426	0
Minskning av långfristiga skulder	222 984	1 620 694
Minskning av kortfristiga skulder	0	692 038
	8 228 880	7 993 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 520 739	4 495 681
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 025 058	93 803

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen har uppdaterats av samma konsult som gjorde den ursprungliga planen 2015.

Våra stadgar har uppdaterats och godkänts av Bolagsverket.

Vi reparerat skador på putsen på fasaden. Vi har bytt ut våra gamla postboxar till nya med elektronisk låsning. Även barnvagnsrummen har utrustats med elektroniska lås.

I garaget har vi installerat sex nya laddstationer för elbilar. Vi har även satt upp trafikljus vid nedfarten till garaget.

Under året gjordes en storstädning i våra trappuppgångar. Även garaget har städats under året.

För våra restauranghyresgäster har vi investerat i en ny fettavskiljare som installerats i garaget. För att skydda den så har vi även monterat en gallerbur.

Vi har bytt kylaggregat för tandläkarlokalen DentOn.

Vidare har vi under året börjat omförhandla hyresavtalen med både Pizzerian, Sushin och DentOn.

Vi har överklagat beslutet från Lantmäteriet angående sopsugen i området.

Ett av våra lån har bundits om på 3 år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	653	635	634
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 508	2 309	2 194	2 187
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 012	10 040	10 243	10 387
Elkostnad/m ² totalyta	106	68	59	73
Värmekostnad/m ² totalyta	88	85	78	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	13	11	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	94	102	106
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 663	-173	-764	-899
Nettoomsättning (tkr)	8 398	8 054	7 664	7 703

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 987 m² bostäder och 3 299 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	208 847 331	0	0	208 847 331
Upplåtelseavgifter	43 657 669	0	0	43 657 669
Fond för yttre underhåll	486 508	266 000	-152 292	372 800
S:a bundet eget kapital	252 991 508	266 000	-152 292	252 877 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 058 963	-266 000	-20 394	-7 772 569
Årets resultat	-1 663 264	-1 663 264	172 686	-172 686
S:a fritt eget kapital	-9 722 227	-1 929 264	152 292	-7 945 255
S:a eget kapital	243 269 281	-1 663 264	0	244 932 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 663 264
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 792 963
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 000
summa balanserat resultat	-9 722 227

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

486 508
-9 235 719

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 397 860	8 054 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	215 273	21 771
Summa rörelseintäkter		8 613 133	8 076 242
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 837 944	-4 021 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 733	-355 094
Personalkostnader	Not 6	-250 230	-241 837
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 576 806	-2 570 141
Summa rörelsekostnader		-9 010 713	-7 188 946
RÖRELSERESULTAT		-397 579	887 295
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 309	1 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 273 994	-1 061 913
Summa finansiella poster		-1 265 685	-1 059 981
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 663 264	-172 686
ÅRETS RESULTAT		-1 663 264	-172 686

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	319 286 039	321 729 553
Pågående byggnation	Not 9	156 277	0
Summa materiella anläggningstillgångar	319 442 316	321 729 553	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	319 442 316	321 729 553	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		200 048	39 754
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 185 672	4 270 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 995	98 989
Summa kortfristiga fordringar	5 439 715	4 409 664	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		517 755	514 322
Summa kassa och bank	517 755	514 322	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 957 470	4 923 986	
SUMMA TILLGÅNGAR	325 399 786	326 653 539	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 505 000	252 505 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	486 508	372 800
Summa bundet eget kapital		252 991 508	252 877 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 058 963	-7 772 569
Årets resultat		-1 663 264	-172 686
Summa fritt eget kapital		-9 722 227	-7 945 255
SUMMA EGET KAPITAL		243 269 281	244 932 545
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 610 229	44 894 500
Summa långfristiga skulder		39 610 229	44 894 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 358 843	35 297 556
Leverantörsskulder		494 810	220 347
Skatteskulder		126 825	228 818
Övriga skulder		654 535	537 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	885 263	542 470
Summa kortfristiga skulder		42 520 276	36 826 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 399 786	326 653 539

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation lokal	20 år	20 år
Laddstationer	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 272 231	5 217 885
Hyror lokaler momspliktiga	1 563 647	1 434 332
Hyror lokaler	129 188	124 496
Hyror garage/parkering moms	3 831	0
Hyror garagemoms	560 738	592 349
Hyror förråd	172 983	153 443
Hyresrabatt	-3 300	0
Vattenintäkter	5 220	5 160
Elintäkter moms	637 828	506 691
Elintäkter laddstolpe moms	25 430	12 469
Värmeintäkter	3 540	3 540
Serviceavgifter	1 710	1 701
Överlåtelse/pantsättning	21 977	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	2 446
Öresutjämnning	21	-41
	8 397 860	8 054 471

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	8 581
	Övriga intäkter	215 273	13 190
		215 273	21 771
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	157 291	139 843
	Fastighetsskötsel beställning	16 708	16 943
	Städning entreprenad	151 783	147 016
	Städning enligt beställning	30 782	4 562
	Mattvätt/Hyrmattor	6 015	13 232
	Sotning	9 057	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 120
	Hissbesiktning	13 596	8 751
	Bevakning	9 271	0
	Gemensamma utrymmen	2 059	0
	Garage/parkering	32 757	26 586
	Serviceavtal	93 874	101 153
	Förbrukningsmateriel	18 921	19 429
	Teleport/hissanläggning	24 238	21 789
	Störningsjour och larm	22 817	9 341
	Brandskydd	6 664	4 468
		595 834	528 232
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 549	0
	Brf Lägenheter	0	733
	Lokaler	8 466	10 880
	Gemensamma utrymmen	1 266	0
	Sophantering/återvinning	4 574	0
	Entré/trapphus	9 266	53 162
	Lås	31 448	33 874
	VVS	4 615	2 030
	Ventilation	12 183	4 822
	Elinstallationer	13 600	10 451
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 852
	Hiss	59 603	27 200
	Tak	0	105 327
	Fasad	101 701	17 600
	Mark/gård/utemiljö	-99	0
	Garage/parkering	52 540	59 180
	Skador/klotter/skadegörelse	1 112	2 979
	Vattenskada	0	106 803
		312 826	438 892

Periodiskt underhåll		
Byggnad	520 596	0
Sophantering/återvinning	535 296	0
Entré/trapphus	58 230	0
Lås	11 971	0
Värmeanläggning	171 282	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	73 947	0
Garage/parkering	24 248	152 292
	1 395 571	152 292
Taxebundna kostnader		
El	1 192 166	766 737
Värme	989 952	964 276
Vatten	135 909	144 298
Sophämtning/renhållning	200 923	223 663
	2 518 950	2 098 974
Övriga driftkostnader		
Försäkring	57 234	53 149
Samfällighetsavgift	324 025	234 308
Bredband	306 291	304 693
	687 549	592 150
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	327 214	211 334
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 837 944	4 021 874

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	715	0
	Tele- och datakommunikation	11 137	8 936
	Juridiska åtgärder	39 435	35 131
	Inkassering avgift/hyra	6 756	4 636
	Hyresförluster	785	60
	Revisionsarvode extern revisor	29 664	29 664
	Föreningskostnader	18 390	18 030
	Styrelseomkostnader	940	2 421
	Fritids- och trivselkostnader	1 009	5 906
	Förvaltningsarvode	148 114	136 998
	Administration	42 099	11 723
	Konsultarvode	41 552	96 579
	Föreningsavgifter	5 137	5 009
		345 733	355 094

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	196 800	196 800
	Sociala kostnader	53 430	45 037
		250 230	241 837

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 544 990	2 544 990
	Förbättringar	31 816	25 151
		2 576 806	2 570 141
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	342 998 014	342 998 014
	Nyanskaffningar	133 292	0
	Utgående anskaffningsvärde	343 131 306	342 998 014
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 268 461	-18 698 320
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 576 806	-2 570 141
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 845 267	-21 268 461
	Planenligt restvärde vid årets slut	319 286 039	321 729 553
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	88 055 000	88 055 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	201 000 000	159 457 000
	Taxeringsvärde mark	88 620 000	78 949 000
		289 620 000	238 406 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	273 000 000	225 000 000
	Lokaler	16 620 000	13 406 000
		289 620 000	238 406 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nyanläggning	156 277	0
		156 277	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	111 407	210 277
	Klientmedel hos SBC	3 948 256	2 931 148
	Fordringar	71 281	79 285
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		5 185 672	4 270 921
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	53 995	49 083
	Upplupen intäkt hyra garage augusti	0	49 906
		53 995	98 989

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	372 800	699 048
	Reservering enligt stadgar	266 000	266 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-152 292	-592 248
	Vid årets slut	486 508	372 800

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	1,830 %	15 610 000	15 610 000	2023-03-30
	Swedbank	2,450 %	13 336 375	13 336 375	2027-03-25
	SBAB	0,600 %	11 919 750	11 998 750	2023-02-14
	Handelsbanken	1,830 %	1 735 000	1 735 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,770 %	15 629 750	15 629 750	2024-10-30
	Swedbank	2,820 %	10 874 625	10 874 625	2023-02-28
	Handelsbanken	0,350 %	10 863 572	11 007 556	2025-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		79 969 072	80 192 056	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 358 843	-35 297 556	
			39 610 229	44 894 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 871 732 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	89 856 000	89 856 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Extern revisor	45 000	45 000
	Ränta	102 372	60 133
	Avgifter och hyror	737 891	447 189
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	-9 852
		885 263	542 470

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Värmesystemet kommer att justeras under kvartal 1. OVK är ockpå planerat för 2023.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Rolf Darner
Ordförande

Ruwen Jin
Ledamot

Johan Lidén
Ledamot

Niklas Petterson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
MT revision AB

Fredrik Åborg
Extern revisor

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsmed 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 2022 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 tryggsamt 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

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se