

# Årsredovisning 2020

**Brf Orangeriet, Bromma**

**Org nr 769630-5072**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 ombildning.

## **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 utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Stockholms 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 Stockholms 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	Fastighetsägarna Service Stockholm AB	3 mån. uppsägning
Teknisk förvaltning (begr uppdrag)	Fastighetsägarna Service Stockholm AB	3 mån. uppsägning
Brandskydd	Fastighetsägarna Service Stockholm AB	3 mån. uppsägning
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB	3 mån. uppsägning
Trädgårdsskötsel	Under upphandling	-
Snöröjning	Säker Byggmiljö AB	Förlängs årligen
Hiss-service	Kone	31 december 2021
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 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Acevi Lina Håkansdotter Palm Fredric Korling Anita Lindell Peter Motas	
Suppleanter	Johanna Johansson Erik Sundqvist Freddie Ringsäter Dimitrios Klasson	Avgick den 31 augusti 2020 Inträdde som suppleant 1 september 2020

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (12) 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 två 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 under året förstärkt befintligt brandskydd genom att tillse att det i trapphusen har monterats brandsläckare på plan 1 och 5, brandvarnare på plan 1, 3 och 5 samt nödbelysning på varje våningsplan för det fall att det inträffar ett strömavbrott.

Föreningen har också ingått avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB gällande teknisk förvaltning (begränsat uppdrag).

Föreningen har även omförhandlat gällande avtal rörande ekonomisk förvaltning med Fastum AB och det nya avtalet gäller 2020-01-01 - 2023-12-31.

Under året har föreningen haft inspektion av Miljöförvaltningen gällande föreningens sophantering och undercentral tillsammans med granskning av föreningens egenkontrollarbete med energideklaration, OVK-protokoll och underhållsplan. Resultatet av inspektionen blev att föreningen under 2021 ska upprätta en underhållsplan (vilket saknas) och genomföra en OVK-kontroll så snart det är säkert att genomföra med hänsyn till det allmänna smittoläget.

## **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	87	88
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-11</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	86	87

Under året har 8 (9) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 390	3 351	3 512
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-298	-294	-119
Soliditet (%)	78,20	77,84	77,47
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 159	1 161	1 336
Skuldränta (%)	0,97	1,04	1,09
Fastighetslån/kvm (kr)	12 591	12 640	13 202
Årsavgifter/kvm (kr)	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.

#### *Skuldränta (%)*

Räntekostnader i förhållande till totala genomsnittliga lån.

#### *Fastighetslån/kvm*

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

#### *Årsavgifter/kvm*

Totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	151 135 223	50 374 777	204 121	-391 568	-293 792	<b>201 028 761</b>
Disposition av föregående års resultat:			131 340	-425 132	293 792	<b>0</b>
Årets resultat					-298 196	<b>-298 196</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>151 135 223</b>	<b>50 374 777</b>	<b>335 461</b>	<b>-816 700</b>	<b>-298 196</b>	<b>200 730 565</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-816 700
årets förlust	-298 196
	<b>-1 114 896</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 340
i ny räkning överföres	-1 246 236
	<b>-1 114 896</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 389 610	3 350 829
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 389 610</b>	<b>3 350 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 420 388	-1 390 181
Övriga externa kostnader	4	-160 244	-128 960
Personalkostnader	5	-104 777	-77 563
Avskrivningar		-1 457 350	-1 454 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 142 759</b>	<b>-3 051 304</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>246 851</b>	<b>299 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-545 047	-593 317
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-545 047</b>	<b>-593 317</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-298 196</b>	<b>-293 792</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-298 196</b>	<b>-293 792</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	255 798 550	257 187 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>255 798 550</b>	<b>257 187 150</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>255 798 550</b>	<b>257 187 150</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 502	4 706
Övriga fordringar	7	726 705	897 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	164 145	159 971
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>900 352</b>	<b>1 062 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>900 352</b>	<b>1 062 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>256 698 902</b>	<b>258 249 353</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 510 000	201 510 000
Fond för yttre underhåll		335 461	204 121
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>201 845 461</b>	<b>201 714 121</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-816 700	-391 568
Årets resultat		-298 196	-293 792
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 114 896</b>	<b>-685 360</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 730 565</b>	<b>201 028 761</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	27 125 000	55 687 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 125 000</b>	<b>55 687 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	28 000 000	650 000
Leverantörsskulder		123 243	204 391
Skatteskulder		18 540	17 690
Övriga skulder		61 166	61 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	640 388	599 845
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 843 337</b>	<b>1 533 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>256 698 902</b>	<b>258 249 353</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-298 196	-293 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 457 350	1 454 600
Förändring skatteskuld/fordran		850	9 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 160 004</b>	<b>1 170 078</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-4 796	-2 420
Förändring av kortfristiga fordringar		43 572	-29 940
Förändring av leverantörsskulder		-81 148	30 541
Förändring av kortfristiga skulder		27 390 543	328 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>28 508 175</b>	<b>1 496 910</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-68 750	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-68 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-28 562 500	-1 712 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-28 562 500</b>	<b>-1 712 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-123 075</b>	<b>-215 590</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		839 510	1 055 100
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>716 435</b>	<b>839 510</b>

## 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 skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	25 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 867 640	2 867 640
P-plats och garage	325 767	281 315
Varmvattenavgifter	66 197	66 483
Elavgifter	130 006	135 392
	<b>3 389 610</b>	<b>3 350 830</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	72 058	184 940
Trädgårdsskötsel	78 365	61 251
Kostnader i samband med städdagar	0	588
Städkostnader	66 615	16 653
Snöröjning/sandning	25 245	48 280
Serviceavtal, funktionskontroll fjärrvärme	12 000	3 000
Hisservice/besiktning	22 699	22 583
Myndighetskrav, tillsynsavgift	7 200	0
Gemensamhetsanläggning	122 693	54 457
Hissreparationer	6 168	7 069
Övriga reparationer	113 240	55 349
El	251 893	284 878
Uppvärmning	291 585	298 164
Vatten och avlopp	103 202	110 041
Avfallshantering	42 903	34 032
Försäkringskostnader	38 701	33 737
TV, bredband och telefoni	145 790	142 236
Förbrukningsinventarier	4 100	16 544
Förbrukningsmaterial	3 505	11 577
Övrigt, jourutryckning, brandskyddsarbete	12 427	4 803
	<b>1 420 389</b>	<b>1 390 182</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	9 270	9 270
Föreningsgemensamma kostnader, möten, årsredovisning	22 858	5 083
Revisionsarvode	21 625	21 000
Ekonomisk förvaltning	71 624	66 559
Konsultarvoden	1 856	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 140	0
Mätdata-tjänster	13 277	13 158
Övriga poster	13 594	13 890
	<b>160 244</b>	<b>128 960</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	83 098	60 000
Sociala avgifter	21 679	17 563
	<b>104 777</b>	<b>77 563</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 460 000	260 460 000
Inköp	68 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>260 528 750</b>	<b>260 460 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 272 850	-1 818 250
Årets avskrivningar	-1 457 350	-1 454 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 730 200</b>	<b>-3 272 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>255 798 550</b>	<b>257 187 150</b>
Bokfört värde byggnader	140 798 550	142 187 150
Bokfört värde mark	115 000 000	115 000 000
	<b>255 798 550</b>	<b>257 187 150</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10 270	9 420
Avräkningskonto förvaltare	716 435	839 510
Fordran på leverantör	0	48 596
	<b>726 705</b>	<b>897 526</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	13 487	11 728
TV, bredband och telefoni	36 487	36 447
Förvaltningsarvode	17 156	18 656
Funktionskontroll fjärrvärme	9 000	9 000
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 260	6 140
Intäkter för el och vatten	81 755	78 000
	<b>164 145</b>	<b>159 971</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,28	2021-09-30	14 100 000	14 300 000
Stadshypotek	0,80	2021-09-30	13 400 000	13 600 000
Stadshypotek	0,81	2022-09-30	13 437 500	13 687 500
Stadshypotek	0,80	2024-09-30	14 187 500	14 750 000
- Kortfristig del av lån			-28 000 000	-650 000
			<b>27 125 000</b>	<b>55 687 500</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de 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: 27 500 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 900 000 kr, varav 400 000 kr ingår i lån som förfaller

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	63 100	40 000
Sociala avgifter	18 900	12 400
Revision	15 000	20 000
El	35 000	30 000
Fjärrvärme	37 404	37 866
Avfallskostnader	9 952	9 160
Vatten- och avlopp	17 787	16 972
Reparationer	0	7 945
Gemensamhetsanläggningar	155 000	155 000
Förutbetalda avgifter och hyror	288 245	270 502
	<b>640 388</b>	<b>599 845</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

Stockholm, den dag som framgår av vår underskrift

Fredric Korling

Anita Lindell

Andreas Acevi

Lina Håkansdotter Palm

Peter Motas

Vår revisionsberättelse har lämnats, den dag som framgår av vår underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Orangeriet\_Bromma.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-20 10:24:18

Dokumentet är undertecknat av:

 ANITA LINDELL (19540130XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-18 18:43:06
 LINA HÅKANSDOTTER PALM (19730525XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-18 20:02:21
 Fredric Korling (19760303XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-18 13:09:20
 ANDREAS ACKEVI (19850304XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-15 11:23:57
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-04-20 10:24:18
 PETER MOTAS (19850723XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-18 13:01:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Orangeriet\_Bromma.pdf (198981 byte)

42EEA3D3B43684A4A81CFEA67772B8B642BCC80C4CE5A29A55C6BC0CA982ECAFCC5469576D1E2CC49A82  
E6129BD37C278939C3B901275E6069ADDC39A8F17040

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma, org.nr 769630–5072

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-20 10:25:04

Dokumentet är undertecknat av:

---

 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor

2021-04-20 10:25:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (105911 byte)

14E6E3834B48B949BC6DA1E78A5343605CA3CF35CCB554535029C56AB6D3172598A99A414B6DBF102907  
F4DC01B601864DAA0C56FD3EAAFB97A2DD4A653DF48C

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support