

# ÅRSREDOVISNING 2016



BRF ORANGERIET

8

Årsredovisning för  
**Brf Orangeriet i Malmö**  
769623-8174

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Upplysningar till resultaträkning	9
Upplysningar till balansräkning	10
Underskrifter	11

8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orangeriet i Malmö, 769623-8174 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01-2016-12-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-04-04 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-10-20, föreningens stadgar registrerades 2014-10-16. Ekonomisk plan registrerades 2014-10-21.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Pippi 4 i Malmö kommun 2014-03-15. Fastigheten består av 1 byggnad med 9 lägenheter, ingen lokal samt 13 utvändiga markparkeringar. Total BOA är ca 1098 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Sverige AB 2014-03-01. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Av bostadsrättsföreningens 9 lägenheter var samtliga sålda.

Föreningen tog över samtliga intäkter och kostnader from 2015-07-01 som Peab Sverige AB ansvarade för tom 2015-06-30.

### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2016-01-01 - 2016-12-31:

#### Ordinarie ledamöter

Daniel Kåreda	2016-01-01 - 2016-12-31
Johan Stigendahl	2016-01-01 - 2016-12-31
(Har flyttat 2017-01-19, är inte längre medlem i föreningen.)	
Mehrdad Naderehvandi	2016-01-01 - 2016-12-31

#### Suppleant

Henrik Ahlgren	2016-01-01 - 2016-12-31
----------------	-------------------------

#### Revisor

Thomas Anvelid	Ernst & Young	2016-01-01 - 2016-12-31
----------------	---------------	-------------------------

#### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna  
Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med suppleanten

Styrelsen har under 2016 haft 6 protokoll förda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-27.

Under räkenskapsåret 2016 har Ernst & Young varit revisionsbolag.

**Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB, den tekniska förvaltningen har skötts av Peab Anläggning.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets utgång 17 medlemmar. Under året har 3 lägenheter överlåts 6 medlemmar har utträtt och 5 medlemmar har beviljats medlemskap.

8

## Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2016	2015
Nettoomsättning	593 448	328 626
Resultat efter finansiella poster	-3 456	30 693
Soliditet, %	62,2	62,1
Lån per kvm	9 741	9 840
Insatser per kvm	16 148	16 148
Årsavgift per kvm	491	-
Genomsnittlig skuldränta%	1,90	1,90

## Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	17 730 000	-	-	-	-
Förändring insatser	-	-			
Förändring uppl.avgifter					
Disposition enl stämmobeslut			32 940	2 247	
Årets resultat					-3 456
<b>Summa</b>	<b>17 730 000</b>	<b>-</b>	<b>32 940</b>	<b>2 247</b>	<b>-3 456</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat föregående år	-2 247
Årets resultat	-3 456
<b>Att disponera</b>	<b>-5 703</b>

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-32 940
<b>Att disponera i ny räkning</b>	<b>-38 643</b>

8



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	593 448	328 626
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>593 448</b>	<b>328 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-129 254	-61 170
Externa kostnader	3	-36 892	-21 832
Avskrivningar		-219 808	-109 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-385 954</b>	<b>-192 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207 494</b>	<b>136 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-210 950	-105 431
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-210 950</b>	<b>-105 431</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 456</b>	<b>30 693</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 456</b>	<b>30 693</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 456</b>	<b>30 693</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	28 207 692	28 427 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		28 207 692	28 427 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 207 692	28 427 500
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5 769	5 740
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		5 769	5 740
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		317 334	188 403
Summa kassa och bank		317 334	188 403
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		323 103	194 143
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		28 530 795	28 621 643

§

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		17 730 000	17 730 000
Yttre fond avsättning		32 940	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 762 940</b>	<b>17 730 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 247	-
Årets resultat		-3 456	30 693
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 703</b>	<b>30 693</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 757 237</b>	<b>17 760 693</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	10 587 550	10 696 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 587 550</b>	<b>10 696 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		108 580	108 580
Skatteskulder		7 338	-
Upplupna kostnader och förinbetalda avgifter och hyror	7	70 090	56 240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>186 008</b>	<b>164 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 530 795</b>	<b>28 621 643</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelsereslutat	207 494	136 124
Avskrivningar	219 808	109 500
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-210 950	-105 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>216 352</b>	<b>140 193</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	16 209	16 965 000
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-30	-4 193
Ökning(+)/Minskning (-) av avräkningskonto Peab	-	-1 017 155
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	4 980	-115 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>237 511</b>	<b>15 968 294</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	10 696 130
Amortering av lån	-108 580	-27 242 166
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-108 580</b>	<b>-16 546 036</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>128 931</b>	<b>-577 742</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>188 403</b>	<b>766 145</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>317 334</b>	<b>188 403</b>

8

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisningen i mindre företag.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### ***Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***

#### Ställda säkerheter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	10 859 000	10 859 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 859 000</b>	<b>10 859 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

8

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	539 460	302 994
Tripel-play	22 464	11 232
P-plats	28 200	14 400
Övrigt	3 324	-
<b>Summa</b>	<b>593 448</b>	<b>328 626</b>

Peab Sverige AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m avräkningsdagen 2015-06-30.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	24 917	12 521
Förbrukningsmaterial	-	307
El	16 110	7 835
Vatten och avlopp	25 508	12 542
Sophämtning	17 362	7 772
Försäkring	5 475	2 735
Trivselkonto	1 976	3 544
Triple-Play	22 583	11 313
Hemsida	1 688	846
Vinterunderhåll	6 375	-
Fastighetsskatt	7 260	-
Övrig fastighetsförvaltning	-	1 755
<b>Summa</b>	<b>129 254</b>	<b>61 170</b>

Peab Sverige AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-06-30.

### Not 3 Externa rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ekonomisk förvaltning	23 576	10 126
Revisionsarvode	10 000	10 000
Bankkostnader	3 316	806
Övriga externa kostnader	-	900
<b>Summa</b>	<b>36 892</b>	<b>21 832</b>

Peab Sverige AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2015-06-30.

8

## Upplysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 377 000	26 377 000
	<u>26 377 000</u>	<u>26 377 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-109 500	-
-Årets avskrivning enligt plan	-219 808	-109 500
	<u>-329 308</u>	<u>-109 500</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 047 692</b>	<b>26 267 500</b>
Markvärde	2 160 000	2 160 000
<b>Summa</b>	<b>28 207 692</b>	<b>28 427 500</b>

### Fastighetsbeteckning Pippi 4

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	449	466
Triple-Play	3 771	3 726
Hemsida	1 549	1 548
	<u>5 769</u>	<u>5 740</u>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	1,22 %	Rörligt	4 080 400	4 122 240
Swedbank	1,84 %	2017-04-25	3 387 150	3 421 890
Swedbank	2,65 %	2020-03-25	3 120 000	3 152 000
<b>Summa</b>			<b>10 587 550</b>	<b>10 696 130</b>
Förfaller	2 017	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	<u>108 580</u>	<u>434 320</u>	<u>10 044 950</u>	<u>10 587 550</u>
<b>Summa</b>	<b>108 580</b>	<b>434 320</b>	<b>10 044 950</b>	<b>10 587 550</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förinbetalda avgifter och hyror

	2016-12-31	2015-12-31
Förinbetalda årsavgifter och hyror	49 027	32 818
Revisionsarvode	10 000	10 000
Förutbetalda räntor	2 322	1 759
El	1 532	4 193
Fastighetsskötsel	4 470	4 470
Sophämtning	773	862
Bankkostnader	451	536
Trivselkonto	<u>1 515</u>	<u>1 602</u>
	<b>70 090</b>	<b>56 240</b>

## Underskrifter

Malmö den 15/4 2017



Daniel Kåreda



Henrik Ahlgren



Mehrdad Naderehvandi

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits  
Malmö den 18/4 2017



Ernst & Young  
Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor