

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Orren 2**

Org nr 716421-8476

**2016-01-01 – 2016-12-31**

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading "R. H. M. R."*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens tjugotredje verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Orren 2 registrerades hos Bolagsverket 1992-03-02.  
Ekonomisk plan är upprättad 1993-11-25 och registrerad hos Bolagsverket 1993-12-03.  
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2011-05-27.  
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2016-04-20.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Georg Schmiterlöw	ordförande
Gerd Henriksson	sekreterare
Anders Karlsson	kassör, kontaktperson för ekonomisk förvaltning
Fredrik Olofsson	ledamot, kontaktperson för fastighetsförvaltning
Nils Nilsson	ledamot
Lisa Grané	ledamot (1/1-20/4)
Josefine Kvarnström	ledamot (1/1-31/1)
Peter Rejler	ledamot
Clara Tengbom	ledamot
Nicholas Macneil	suppleant (1/1-20/4)

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten, varav 4 st före föreningsstämman den 20 april 2016.

Styrelsearvodet om 37 850 kr, exklusive sociala avgifter, avseende år 2016 har utbetalats.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel, Baker Tilly	ordinarie revisor
Baker Tilly revisionsbyrå	revisorsuppleant

Revisionskostnad om 15 000 kr avseende räkenskapsåret 2016 har reserverats i bokslutet.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Björk (sammanställande) och Susanna Kaas.

## Fastighet

Föreningen äger fastigheten Orren 2 med adress Östermalmsgatan 84, 114 50 Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1907, innehåller 48 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 633 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	8	24	12	4	48
S:a yta	338	1 619	1 178	498	3 633

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 1 015 m<sup>2</sup>.

I källarplanet finns soprum med källsortering, cykelrum och tvättstuga. Styrelserum finns på plan ett. Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 136 400 000 kr (föreg år 117 800 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	43 000	12 600	55 600
Mark	71 000	9 800	80 800
Summor	114 000	22 400	136 400

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till 159 249 kr (föreg år 165 678 kr).

Årets genomförda planerade underhållsarbeten uppgår till 139 169 kr (1 034 947 kr).

Inga investeringar har skett under året.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2016-11-15.

## Framtida planerat underhåll

Under det kommande året 2017 planerar föreningen att genomföra vissa underhållsarbeten och projektering av arbeten enligt underhållsplan.

Spolning av stammar och avlopp	<u>65 000</u>
Summa	65 000

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB

Städningen har skötts av Sveing AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Ett fibernät med Open Universe som kommunikationsoperatör finns installerat.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt noll kr (0 kr).

Uttagna pantar 24 596 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Fr o m 2011-01-01 uttas ingen årsavgift.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 48 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Dessutom finns i fastigheten 5 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Göran Colliander	del av 103	Cecilia Malmsten
Susanna Kaas	del av 207	Simon von Mentzer
Fredrik Olofsson och Olivia Rehn	260	Kent Lenngren
Lisa Grané	316	Sofie Löfström
Nicholas Macneil	324	Jadranka och Carl Erik Sars
Ragnar ter Vehn	434	Camilla ter Vehn

Förvärvare, som tidigare inte varit medlemmar i föreningen, har beviljats medlemskap.

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	65	65
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	69	65



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 530 935	2 346 477	2 234 770	2 159 143	2 056 114
Resultat efter finansiella poster	316 281	- 566 764	71 958	186 446	12 441
Balansomslutning	32 497 902	32 043 904	32 846 776	32 468 031	32 283 920
Kassa och bank	5 392 089	4 706 765	5 191 507	4 051 655	3 742 707
Soliditet	96%	97%	96%	97%	97%
Belåningsgrad	0%	0%	0%	0%	0%
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	0	0	0	0	0
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> tot-yta	126	110	107	119	122
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	0	0	0	0	0

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 786 000	6 562 814	3 766 342	- 556 062	- 566 764	30 992 330
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			353 400	- 353 400		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 1 034 947	1 034 947		
Balanseras i ny räkning				- 566 764	566 764	
Årets resultat					316 281	316 281
Belopp vid årets utgång	21 786 000	6 562 814	3 084 795	- 441 279	316 281	31 308 611

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 441 279
Årets resultat	316 281
Summa	- 124 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	409 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 139 169
Balanseras i ny räkning	- 395 029
Summa	- 124 998

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2017.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 530 935	2 346 477
Övriga rörelseintäkter		<u>26 870</u>	<u>25 270</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 557 805	2 371 747
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 957 686	- 2 655 521
Personalkostnader	3	- 47 655	- 50 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 278 105</u>	<u>- 278 105</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 283 446	- 2 983 719
<i>Rörelseresultat</i>		274 359	- 611 972
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 922	45 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		41 922	45 208
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		316 281	- 566 764
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>316 281</b>	<b>- 566 764</b>

N

gj  
K  
ad

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>26 802 180</u>	<u>27 080 285</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 802 180	27 080 285
Summa anläggningstillgångar		26 802 180	27 080 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 553	0
Övriga fordringar		115	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>301 965</u>	<u>256 794</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		303 633	256 854
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>5 392 089</u>	<u>4 706 765</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		5 392 089	4 706 765
Summa omsättningstillgångar		5 695 722	4 963 619
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 497 902</b>	<b>32 043 904</b>

N

k m  
P  
FO  
al m

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 348 814	28 348 814
Fond för yttre underhåll		<u>3 084 795</u>	<u>3 766 342</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 433 609	32 115 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 441 279	- 556 062
Årets resultat		<u>316 281</u>	<u>- 566 764</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 124 998	- 1 122 826
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 308 611</b>	<b>30 992 330</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	7	<u>112 036</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		112 036	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		79 462	76 221
Skatteskulder	8	23 746	11 187
Övriga skulder		162 188	143 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>811 859</u>	<u>821 034</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 077 255	1 051 574
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 497 902</b>	<b>32 043 904</b>

W

Handwritten signatures and initials in blue ink.



# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.  
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 409 200 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar 2012, fastighetsnät	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Hysesintäkter lokaler	2 530 935	2 346 477
<b>Summa</b>	<b>2 530 935</b>	<b>2 346 477</b>

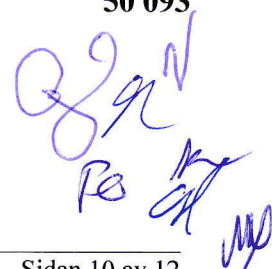
M

Handwritten signature

FO  
Ed my

<b>Not 2 Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	64 051	81 771
Hisstillsyn	8 187	7 575
Snöröjning	7 173	18 436
Gårdskostnader	39 111	59 302
Elavgifter	71 012	59 363
Fjärrvärme	585 538	512 590
Sotning	1 147	0
Vatten	74 022	66 952
Städning, klottersanering	71 729	94 483
Renhållning hushållssopor	27 900	26 418
Renhållning grovsopor	51 549	49 119
Löpande reparationer	159 249	165 678
Övriga fastighetskostnader	9 477	10 793
Projekteringskostnad bergvärme	60 253	0
Fastighetsavgift/-skatt	284 864	257 664
Fastighetsförsäkring	76 738	52 998
Kabel-TV o. internetkostnader	27 347	28 351
Förvaltningskostnader	59 377	64 670
Revision	15 123	15 133
Övriga förvaltningskostnader	121 937	47 152
Bankavgifter	<u>2 733</u>	<u>2 126</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 818 517	1 620 574
<i>Underhållskostnader</i>		
Fönsterrenovering	12 194	1 034 947
Armaturer gården	72 926	0
OVK-arbeten	<u>54 049</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	139 169	1 034 947
<b>Summa</b>	<b>1 957 686</b>	<b>2 655 521</b>

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Löner och andra ersättningar för		
styrelse	37 850	40 350
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	37 850	40 350
Sociala kostnader		
(varav pensionskostnader)	9 805 (0)	9 743 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>47 655</b>	<b>50 093</b>



<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Ingående avskrivningar	- 4 809 047	- 4 530 942
Årets avskrivningar	<u>- 278 105</u>	<u>- 278 105</u>
Utgående avskrivningar	- 5 087 152	- 4 809 047
<b>Redovisat värde</b>	<b>26 802 180</b>	<b>27 080 285</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	55 600 000	51 800 000
Mark	<u>80 800 000</u>	<u>66 000 000</u>
Summa	136 400 000	117 800 000

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Telia Internet per feb	547	0
Kabel-TV per mars	5 905	5 886
Tillsyn fjärrvärme per sept	0	4 453
Hisstillsyn per feb	1 167	1 000
Funktionskontroll tekniska installationer	0	8 309
Upplupen utgående moms kv 1	163 733	139 836
Fastighetsförsäkring per december	82 560	76 738
Upplupen sparränta	48 053	20 572
<b>Summa</b>	<b>301 965</b>	<b>256 794</b>

**Not 6 Kassa och bank**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Nordea affärskonto	0	829 440
Nordea sparkonto	0	1 221
Handelsbanken affärskonto	1 201 598	0
SBAB Sparkonto	2 790 491	2 476 104
Marginalen Bank	700 000	700 000
Collector	700 000	700 000
<b>Summa</b>	<b>5 392 089</b>	<b>4 706 765</b>

**Not 7 Övriga skulder**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Inbet deposit LOK4 T Davidson AB (161031)	112 036	0
<b>Summa</b>	<b>112 036</b>	<b>0</b>

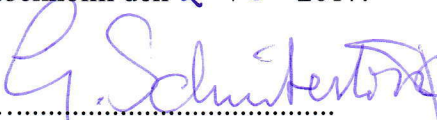


<b>Not 8 Skatteskulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	284 864	257 664
Inbetald preliminärskatt	- 261 118	- 246 477
<b>Summa</b>	<b>23 746</b>	<b>11 187</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	87 469	72 967
Upplupen kostnad elavgifter	10 933	5 846
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 658	2 690
Upplupen kostnad städning	5 977	0
Upplupen kostnad OVK-arbeten	21 173	0
Upplupen kostnad renhållning	14 365	12 663
Upplupen bankavgift	0	115
Diverse styrelseomkostnader	305	0
Upplupna sociala avgifter	0	9 743
Förutbetalda hyror	652 979	702 010
Beräknad upplupen revisionskostnad	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>811 859</b>	<b>821 034</b>

Stockholm den 23/3 2017.

  
.....

Georg Schmiterlöv  
Ordförande

  
.....

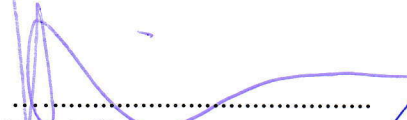
Gerd Henriksson

  
.....

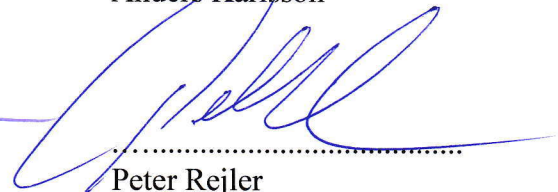
Anders Karlsson

  
.....

Fredrik Olofsson

  
.....

Nils Nilsson

  
.....

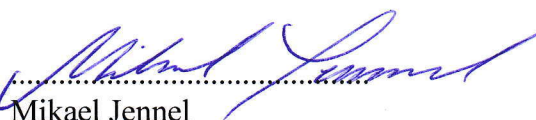
Peter Rejler

  
.....

Clara Tengbom

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2017.

  
.....

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor