Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2015 och 2034.
- 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 GA 1 parkeringsplatser utomhus GA 2.

Styrelsen

Bengt Greger Håkan Lundström	Ordförande
Karl Johan Lidén	Ledamot
Niklas Petterson	Ledamot
Andres Suazo Eriksson	Ledamot
Inga Gudrun Ann-Marie Dexback	Suppleant
Ruwen Jin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT revision AB

Valberedning
Nadia Mottaghi
Vanja Sakotic

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
kapplöpningen 3	2008	Solna
Kapplöpningen 2	2008	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

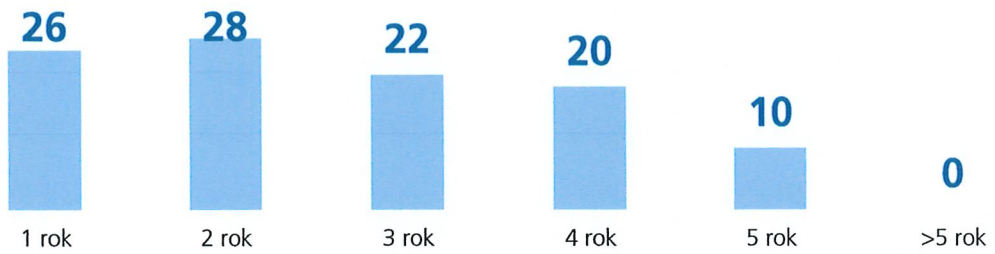
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

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 m²	2022-03
Tandläkare	53 m²	2022-07
Sushi restaurang	121 m²	2024-02
Frisörsalong	53 m²	2023-03
Byggservice	58 m²	2023-10
Kontor	66 m²	2023-03
Kontor	135 m²	2024-12
Skönhetssalong	65 m²	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 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Löpande underhåll	2021

Planerat underhåll	År
Genomgång av Fasad och Tak	2022

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	Driftia AB
Städning	Chris Facility AB
Markskötsel/Snöröjning	GrönStad AB
Hissavtal	Kone
Kabeltv/Internet	Teliasonera
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Parkering	Apcoa

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

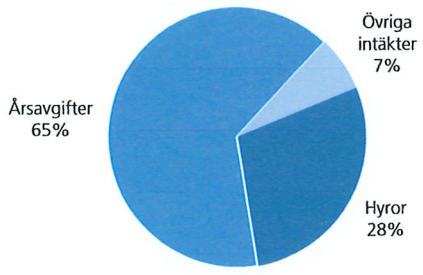
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

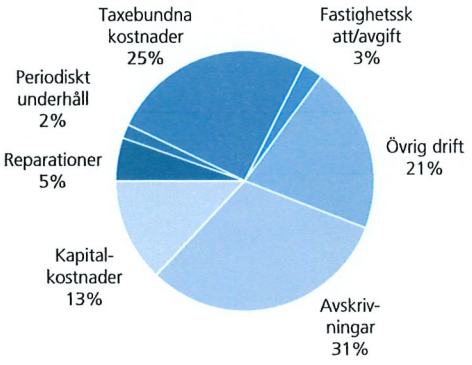
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2021**	**2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 401 878**	**3 557 195**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 076 242	7 713 113
Finansiella intäkter	1 932	1 657
Minskning kortfristiga fordringar	9 079	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	201 550
	8 087 252	**7 916 320**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 618 805	4 762 573
Finansiella kostnader	1 061 913	1 146 070
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 493
Minskning av långfristiga skulder	1 620 694	1 147 500
Minskning av kortfristiga skulder	692 038	0
	7 993 449	**7 071 636**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 495 681**	**4 401 878**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**93 803**	**844 684**

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har återigen varit präglat av den pågående pandemin och styrelsen har initialt träffats online för att när alla blivit vaccinerade återgå till att träffas fysiskt för styrelsemöten.

Vidtagna åtgärder är diverse plåtarbeten på taket som exempelvis nivåstegar takskydd och nya överstosar samt algbehandling. Vi har tagit in offerter angående fasadrenovering, postboxar och kylaggregat för tandläkarlokalen DentOn. Vidare har vi initierat kontakt med både Pizzerian och Sushin kring fettavskiljare som behöver åtgärdas, arbete med detta pågår i skrivande stund.

I garaget har vi installerat tre nya laddstationer för elbilar och per dagens datum är alla parkerings/garageplatser uthyrda. Styrelsen har även skrivit avtal med nya hyresgäster för lokalerna nummer sex och nummer sju, dvs Trivselhus samt LuxyBelle som nu flyttat in.

När hösten övergick till vinter besöktes fastigheten av obehöriga personer som sökte värme och sovplatser inom föreningens fastighet var på avtal skrevs med bevakningsbolag för att avhysa obehöriga. De obehöriga gästerna har inte återkommit sedan dess. Vidare har styrelsen bortforslat övergivna saker från barnvagnsrummen som ingen medlem hämtat ut trots anmodan och uppmaning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 159
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	653	635	634	634
Hyror/m² hyresrättsyta	2 309	2 194	2 187	2 100
Lån/m² bostadsrättsyta	10 040	10 243	10 387	10 531
Elkostnad/m² totalyta	68	59	73	72
Värmekostnad/m² totalyta	85	78	82	81
Vattenkostnad/m² totalyta	13	11	12	10
Kapitalkostnader/m² totalyta	94	102	106	118
Soliditet (%)	75	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-173	-764	-899	-479
Nettoomsättning (tkr)	8 054	7 664	7 703	7 560

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	372 800	266 000	-592 248	699 048
S:a bundet eget kapital	**252 877 800**	**266 000**	**-592 248**	**253 204 048**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 772 569	-266 000	-171 766	-7 334 803
Årets resultat	-172 686	-172 686	764 014	-764 014
S:a ansamlad förlust	**-7 945 255**	**-438 686**	**592 248**	**-8 098 817**
S:a eget kapital	**244 932 545**	**-172 686**	**0**	**245 105 231**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-172 686
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 506 569
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 000
summa balanserat resultat	**-7 945 255**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	152 292
att i ny räkning överförs	**-7 792 963**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 054 471	7 663 964
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 771	49 149
Summa rörelseintäkter		**8 076 242**	**7 713 113**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 021 874	-3 999 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 094	-526 885
Personalkostnader	Not 6	-241 837	-235 869
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 570 141	-2 570 141
Summa rörelsekostnader		**-7 188 946**	**-7 332 714**
RÖRELSERESULTAT		**887 295**	**380 399**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 932	1 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 061 913	-1 146 070
Summa finansiella poster		**-1 059 981**	**-1 144 413**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-172 686**	**-764 014**
ÅRETS RESULTAT		**-172 686**	**-764 014**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	321 729 553	324 299 695
Summa materiella anläggningstillgångar		**321 729 553**	**324 299 695**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**321 729 553**	**324 299 695**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39 754	13 912
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 270 921	4 263 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	98 989	48 687
Summa kortfristiga fordringar		**4 409 664**	**4 326 478**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		514 322	512 784
Summa kassa och bank		**514 322**	**512 784**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 923 986**	**4 839 262**
SUMMA TILLGÅNGAR		**326 653 539**	**329 138 956**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 505 000	252 505 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	372 800	699 048
Summa bundet eget kapital		**252 877 800**	**253 204 048**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 772 569	-7 334 803
Årets resultat		-172 686	-764 014
Summa ansamlad förlust		**-7 945 255**	**-8 098 817**
SUMMA EGET KAPITAL		**244 932 545**	**245 105 231**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 894 500	58 309 875
Summa långfristiga skulder		**44 894 500**	**58 309 875**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 297 556	23 502 875
Leverantörsskulder		220 347	762 003
Skatteskulder		228 818	416 732
Övriga skulder		537 303	355 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	542 470	686 960
Summa kortfristiga skulder		**36 826 494**	**25 723 851**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**326 653 539**	**329 138 956**

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	**2021**	**2020**
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation lokal	20 år	20 år
Laddstationer	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	5 217 885	5 067 990
Hyror lokaler momspliktiga	1 434 332	1 358 502
Hyror lokaler	124 496	122 645
Hyror garage moms	592 349	530 623
Hyror förråd	153 443	108 033
Hyresrabatt	0	-87 627
Vattenintäkter	5 160	5 220
Elintäkter	0	246 659
Elintäkter moms	506 691	294 585
Elintäkter laddstolpe moms	12 469	6 944
Värmeintäkter	3 540	3 540
Serviceavgifter	1 701	1 710
Avgift andrahandsuthyrning	2 446	5 124
Öresutjämning	-41	16
	8 054 471	**7 663 964**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	43 809
Försäkringsersättning	8 581	0
Övriga intäkter	13 190	5 340
	21 771	**49 149**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	139 843	139 443
Fastighetsskötsel beställning	16 943	24 593
Städning entreprenad	147 016	141 837
Städning enligt beställning	4 562	37 272
Mattvätt/Hyrmattor	13 232	14 433
Sotning	0	5 955
OVK Obl. Ventilationskontroll	15 120	0
Hissbesiktning	8 751	14 488
Bevakning	0	6 673
Garage/parkering	26 586	10 128
Gård	0	73 738
Serviceavtal	101 153	125 828
Förbrukningsmateriel	19 429	19 501
Teleport/hissanläggning	21 789	20 751
Störningsjour och larm	9 341	0
Brandskydd	4 468	0
	528 232	**634 638**
Reparationer		
Brf Lägenheter	733	3 669
Lokaler	10 880	28 833
Gemensamma utrymmen	0	18 740
Entré/trapphus	53 162	16 041
Lås	33 874	19 738
VVS	2 030	30 646
Ventilation	4 822	4 782
Elinstallationer	10 451	10 206
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 852	7 893
Hiss	27 200	68 916
Tak	105 327	0
Fasad	17 600	70 076
Garage/parkering	59 180	4 617
Skador/klotter/skadegörelse	2 979	3 763
Vattenskada	106 803	53 351
	438 892	**341 271**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	375 215
VVS	0	74 506
Värmeanläggning	0	142 527
Garage/parkering	152 292	0
	152 292	**592 248**
Taxebundna kostnader		
El	766 737	668 142
Värme	964 276	883 835
Vatten	144 298	127 067
Sophämtning/renhållning	223 663	234 821
	2 098 974	**1 913 865**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	53 149	64 954

Samfällighetsavgift	234 308	243 099
Bredband	304 693	0
	592 150	**308 053**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**211 334**	**209 744**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 021 874**	**3 999 819**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Tele- och datakommunikation	8 936	231 192
Juridiska åtgärder	35 131	19 797
Inkassering avgift/hyra	4 636	7 650
Hyresförluster	60	591
Revisionsarvode extern revisor	29 664	4 965
Föreningskostnader	18 030	15 094
Styrelseomkostnader	2 421	2 470
Fritids- och trivselkostnader	5 906	0
Förvaltningsarvode	136 998	131 813
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 183
Administration	11 723	10 289
Konsultarvode	96 579	96 688
Föreningsavgifter	5 009	5 154
	355 094	**526 885**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	196 800	193 938
Sociala kostnader	45 037	41 931
	241 837	**235 869**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2021	2020
Byggnad	2 544 990	2 544 990
Förbättringar	25 151	25 151
	2 570 141	**2 570 141**

Not 8 BYGGNADER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	342 998 014	342 998 014
Utgående anskaffningsvärde	**342 998 014**	**342 998 014**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 698 320	-16 128 178
Årets avskrivningar enligt plan	-2 570 141	-2 570 141
Utgående avskrivning enligt plan	**-21 268 461**	**-18 698 320**
Planenligt restvärde vid årets slut	**321 729 553**	**324 299 695**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	88 055 000	88 055 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	159 457 000	159 457 000
Taxeringsvärde mark	78 949 000	78 949 000
	238 406 000	**238 406 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	225 000 000	225 000 000
Lokaler	13 406 000	13 406 000
	238 406 000	**238 406 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skattekonto	210 277	203 560
Klientmedel hos SBC	2 931 148	3 889 095
Fordringar	79 285	120 230
Fordringar kreditfakturor	0	50 995
Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
	4 270 921	**4 263 879**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Försäkring	49 083	48 687
Upplupen intäkt hyra garage augusti	49 906	0
	98 989	**48 687**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Vid årets början	699 048	953 315
Reservering enligt stadgar	266 000	266 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-592 248	-520 267
Vid årets slut	**372 800**	**699 048**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
SBAB	0,810 %	0	11 049 250	2021-05-10
Handelsbanken	1,830 %	15 610 000	15 610 000	2023-03-30
Swedbank	2,090 %	13 336 375	13 336 375	2022-03-25
SBAB	0,600 %	11 998 750	12 077 750	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	0,321 %	10 874 625	12 374 625	Rörligt
Handelsbanken	0,350 %	11 007 556	0	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		**80 192 056**	**81 812 750**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 297 556	-23 502 875	
		44 894 500	**58 309 875**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 454 556 kr.

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.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	89 856 000	89 856 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Extern revisor	45 000	45 000
Ränta	60 133	59 939
Avgifter och hyror	447 189	582 021
Förskottsaviserade avgifter och hyror	-9 852	0
	542 470	**686 960**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Solna den 6 / 6 2022

Bengt Greger Håkan Lundström 12/5-22
Ordförande

Karl Johan Lidén
Ledamot

Niklas Petterson
Ledamot

Andres Suazo Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 6 2022
MT Revision AB

Fredrik Åborg
Auktoriserad 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 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orangeriet 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 20 juni 2022

Fredrik Åborg

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor