

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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 och parkeringsplatser utomhus GA2.

Styrelsen

Bengt Greger Håkan Lundström	Ordförande
Inga Gudrun Ann-Marie Dexback	Ledamot
Ruwen Jin	Ledamot
Karl Johan Lidén	Ledamot
Karl Erik Niklas Pettersson	Ledamot

Dan Johan Adolfsson	Suppleant
Oskar Christian Kallenbach	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Johan Adolfsson, Inga Gudrun Ann-Marie Dexback, Ruwen Jin, Oskar Christian Kallenbach, Karl Johan Lidén, Bengt Greger Håkan Lundström och Karl Erik Niklas Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

MT Revision AB

Ordinarie Extern

Valberedning

Davoud Chamsai

Nadia Mottaghi

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
kapplöpningen 3	2008	Solna
Kapplöpningen 2	2008	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2009 - 2011 och består av 2 flerbostadshus.

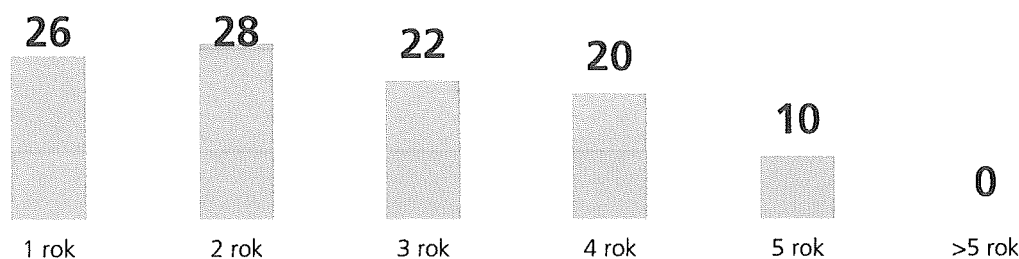
Fastigheternas värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 286 m², varav 7 987 m² utgör lägenhetsyta 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	2022-03
Tandläkare	53 m ²	2022-07
Sushi restaurang	121 m ²	2021-02
Frisörsalong	53 m ²	
Byggservice	58 m ²	2022-10
Kontor	66 m ²	2023-03
Städfirma	135 m ²	2021-03
Skönhetssalong	65 m ²	2021-03

nr
12
H

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Genomgång av Fasad och Tak	2021

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	Abima AB
Hissavtal	Kone
Kabeltv/Internet	Teliasonera
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Parkering	Apcoa

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är för närvarande god och ger ett överskott som kommer att användas mot planerade och oplanerade händelser samt till extra amortering på lån.

Flerårsbudget tas fram i början av 2021 med hjälp av SBC.

Föreningen har amorterat 1 MSEK under 2020 vilket har varit möjligt eftersom vi har haft ett stadigt kassaflöde. Full uthyrning av 6 av 7 lokaler under året och med endast en tom lokal under några månader samt en generellt god kostnadskontroll.

Föreningen arbetar med generellt nyckeltal som lån/kvadratmeter, kassalikviditet. (Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder) och Långsiktig betalningsförmåga.

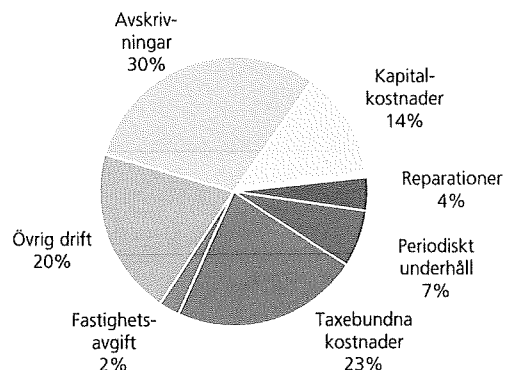
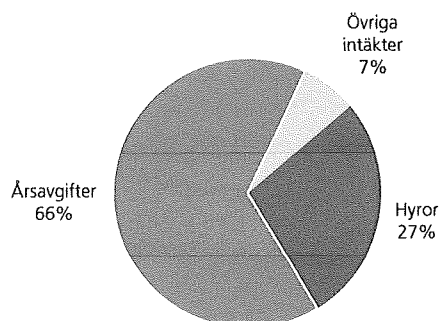
Vi använder juristhjälp när så erfordras.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 557 195	3 195 371
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 713 113	7 728 511
Finansiella intäkter	1 657	1 965
Minskning kortfristiga fordringar	0	60 870
Ökning av kortfristiga skulder	201 550	236 403
	7 916 320	8 027 750
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 762 573	4 879 831
Finansiella kostnader	1 146 070	1 194 581
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	444 014
Ökning av kortfristiga fordringar	15 493	0
Minskning av långfristiga skulder	1 147 500	1 147 500
	7 071 636	7 665 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 401 878	3 557 195
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	844 684	361 824

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Handwritten signature/initials.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Förråd i garaget färdigställs.

Stamspolning i samtliga lägenheter och huvudstammar.

Uppdatering av värmecentralen.

Nytt bättre avtal med Apcoa.

Ekonomisk hjälp till några hyresgäster för juni, juli och augusti.

Extra städning i trapphusen 2 ggr i veckan med virusdödande medel utfört av Chris Facility AB.

Städning i garaget och barnvagnsrummen. Otillåtna saker förvaras i låsta förråd och kan hämtas ut av ägarna.

Takluckorna har försetts med larm för att säkra upp att de inte står öppna, som har hänt vid ett par tillfällen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st

Överlåtelser under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 159

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	634	634	634
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 194	2 187	2 100	1 779
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 243	10 387	10 531	10 799
Elkostnad/m ² totalyta	59	73	72	57
Värmekostnad/m ² totalyta	78	82	81	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	12	10	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	106	118	129
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-764	-899	-479	-1 533
Nettoomsättning (tkr)	7 664	7 703	7 560	7 280

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

njl
B

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	699 048	266 000	-520 267	953 315
S:a bundet eget kapital	253 204 048	266 000	-520 267	253 458 315
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 334 803	-266 000	-378 518	-6 690 285
Årets resultat	-764 014	-764 014	898 785	-898 785
S:a ansamlad förlust	-8 098 817	-1 030 014	520 267	-7 589 070
S:a eget kapital	245 105 231	-764 014	0	245 869 245

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-764 014
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 068 803
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 000
summa balanserat resultat	-8 098 817

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

592 248
-7 506 569

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

10 JL
H

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2020

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 663 964	7 702 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 149	25 788
Summa rörelseintäkter		7 713 113	7 728 511

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 999 819	-3 909 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-526 885	-730 672
Personalkostnader	Not 6	-235 869	-239 486
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 570 141	-2 554 849
Summa rörelsekostnader		-7 332 714	-7 434 680

RÖRELSERESULTAT

380 399

293 831

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 657	1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 146 070	-1 194 581
Summa finansiella poster		-1 144 413	-1 192 616

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-764 014

-898 785

ÅRETS RESULTAT

-764 014

-898 785

Handwritten signature

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 13	324 299 695	326 869 836
Summa materiella anläggningstillgångar		324 299 695	326 869 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		324 299 695	326 869 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 912	8 146
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 263 879	3 371 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	48 687	88 313
Summa kortfristiga fordringar		4 326 478	3 467 835
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		512 784	511 250
Summa kassa och bank		512 784	511 250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 839 262	3 979 085
SUMMA TILLGÅNGAR		329 138 956	330 848 921

Handwritten signature

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 505 000	252 505 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	699 048	953 315
Summa bundet eget kapital		253 204 048	253 458 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 334 803	-6 690 285
Årets resultat		-764 014	-898 785
Summa fritt eget kapital		-8 098 817	-7 589 070
SUMMA EGET KAPITAL		245 105 231	245 869 245
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 309 875	82 812 750
Summa långfristiga skulder		58 309 875	82 812 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 502 875	147 500
Leverantörsskulder		762 003	330 183
Skatteskulder		416 732	413 686
Övriga skulder		355 281	186 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	686 960	1 088 564
Summa kortfristiga skulder		25 723 851	2 166 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 138 956	330 848 921

Handwritten initials/signature.

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation lokal	20 år	20 år
Laddstationer	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 067 990	5 063 927
Hyror lokaler momspliktiga	1 358 502	1 354 217
Hyror lokaler	122 645	122 126
Hyror garage moms	530 623	512 476
Hyror förråd	108 033	16 800
Hyresrabatt	-87 627	0
Vattenintäkter	5 220	4 615
Elintäkter	246 659	447 514
Elintäkter moms	294 585	169 281
Elintäkter laddstolpe moms	6 944	0
Värmeintäkter	3 540	3 540
Serviceavgifter	1 710	2 370
Avgift andrahandsuthyrning	5 124	5 845
Öresutjämning	16	11
	7 663 964	7 702 722

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader moms	0	1 892
	Extra statligt stöd	43 809	0
	Försäkringsersättning	0	8 525
	Övriga intäkter	5 340	15 371
		49 149	25 788

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 443	138 129
	Fastighetsskötsel beställning	24 593	12 068
	Städning entreprenad	141 837	138 783
	Städning enligt beställning	37 272	4 301
	Mattvätt/Hyrmattor	14 433	14 435
	Sotning	5 955	7 691
	Hissbesiktning	14 488	8 473
	Bevakning	6 673	981
	Gemensamma utrymmen	0	16 157
	Garage/parkering	10 128	28 026
	Gård	73 738	2 765
	Serviceavtal	125 828	79 401
	Förbrukningsmateriel	19 501	38 137
	Teleport/hissanläggning	20 751	20 018
	Brandskydd	0	21 354
	Fordon	0	189
		634 638	530 907
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-39 076
	Brf Lägenheter	3 669	4 295
	Lokaler	28 833	11 135
	Gemensamma utrymmen	18 740	0
	Entré/trapphus	16 041	13 097
	Lås	19 738	18 856
	VVS	30 646	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 036
	Ventilation	4 782	18 854
	Elinstallationer	10 206	51 258
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 893	0
	Hiss	68 916	110 310
	Fasad	70 076	0
	Balkonger/altaner	0	2 929
	Garage/parkering	4 617	27 999
	Skador/klotter/skadegörelse	3 763	862
	Vattenskada	53 351	29 213
		341 271	252 767
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	375 215	145 838
	Gemensamma utrymmen	0	221 516
	VVS	74 506	0
	Värmeanläggning	142 527	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	152 913
		592 248	520 267

Handwritten signature/initials in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	668 142	827 190
	Värme	883 835	929 786
	Vatten	127 067	131 628
	Sophämtning/renhållning	234 821	198 265
		1 913 865	2 086 869
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 954	69 297
	Samfällighetsavgift	243 099	242 578
		308 053	311 875
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	209 744	206 988
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 999 819	3 909 672

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	231 192	294 398
	Juridiska åtgärder	19 797	120 469
	Inkassering avgift/hyra	7 650	4 250
	Hysesförluster	591	97
	Revisionsarvode extern revisor	4 965	39 842
	Föreningskostnader	15 094	39 402
	Styrelseomkostnader	2 470	1 714
	Fritids- och trivselkostnader	0	434
	Förvaltningsarvode	131 813	107 749
	Förvaltningsarvoden övriga	1 183	32 446
	Administration	10 289	21 949
	Korttidsinventarier	0	3 448
	Konsultarvode	96 688	59 361
	Föreningsavgifter	5 154	5 112
		526 885	730 672

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	193 938	190 500
	Sociala kostnader	41 931	48 986
		235 869	239 486

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 544 990	2 544 990
	Förbättringar	25 151	9 859
		2 570 141	2 554 849

Handwritten signature

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	342 998 014	342 554 000
	Nyanskaffningar	0	444 014
	Utgående anskaffningsvärde	342 998 014	342 998 014
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 128 178	-13 573 329
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 570 141	-2 554 849
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 698 320	-16 128 178
	Planenligt restvärde vid årets slut	324 299 695	326 869 836
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	203 560	203 447
	Klientmedel hos SBC	3 889 095	3 045 945
	Fordringar	120 230	121 984
	Fordringar kreditfakturer	50 995	0
		4 263 879	3 371 375

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	48 687	60 528
	Förvaltningsarvode	0	27 785
		48 687	88 313

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	953 315	738 499
	Reservering enligt stadgar	266 000	266 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-520 267	-51 184
	Vid årets slut	699 048	953 315

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB	0,810 %	11 049 250	11 117 750	2021-05-10
SBAB	0,600 %	12 077 750	12 156 750	2023-02-14
Handelsbanken	1,830 %	15 610 000	15 610 000	2023-03-30
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	2,090 %	13 336 375	13 336 375	2022-03-25
Swedbank	0,548 %	12 374 625	13 374 625	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		81 812 750	82 960 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 502 875	-147 500	
		58 309 875	82 812 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 075 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	89 856 000	89 856 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Extern revisor	45 000	45 000
Arvoden	0	190 500
Sociala avgifter	0	48 986
Ränta	59 939	62 464
Avgifter och hyror	582 021	552 082
Underhåll byggnad	0	145 838
Reparation hiss	0	43 694
	686 960	1 088 564

W d
H

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyggnad av ytterligare tre laddplatser för elfordon i garaget.

Varningsbelysning vid garageporten.

Byte av dvärbrytare i säkringsskåpen i trapphusen.

Byte av brevlådorna till en säkrare variant, där det är omöjligt att fiska upp avier etc ur lådorna.

Genomgång av fasad och tak av extern firma.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

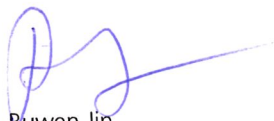
SOLNA den 11 / 3 2021



Bengt Greger Håkan Lundström
Ordförande



Inga Gudrun Ann-Marie Dexback
Ledamot



Ruwen Jin
Ledamot



Karl Johan Lidén
Ledamot



Karl Erik Niklas Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2021
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 2020.

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 2020-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 2020 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:

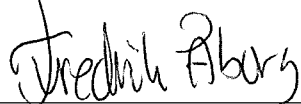
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 30 mars 2021



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor