



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Orangeriet i Malmö



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Malmö

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 2019 och 2069.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Pippi S:1. Föreningens andel är 12,8 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam yttre miljö, gångvägar, lekplatser och miljöhus.

#### Styrelsen

Henrik Edvard Ahlgren	Ordförande
Ingrid Ann-Charlotte Lindén	Ledamot
Sofia Marlen Törnqvist	Ledamot

Richard Frank Ulrich Johnson	Suppleant
------------------------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Richard Frank Ulrich Johnson och Sofia Marlen Törnqvist.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pippi 4	2014	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepump.

### Byggnadsår och ytor

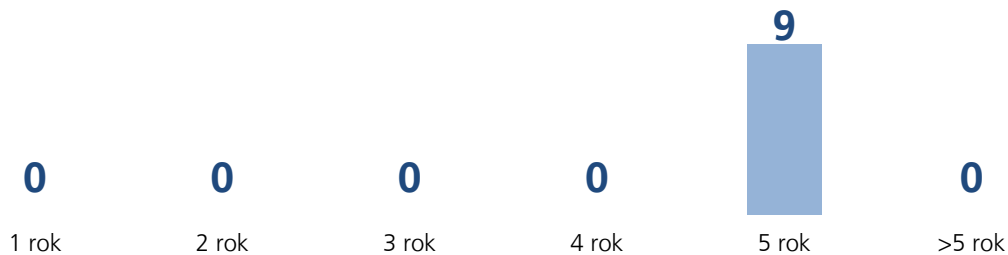
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus– 1 huskropp med 5 radhus+ 1 huskropp med 4 radhus. Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 098 m<sup>2</sup>, varav 1 098 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
VVS - Spolning av avloppsstammar	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Gemensamhetsanläggnings utemiljö förvaltning	Hagtorns Fastighetsservice AB

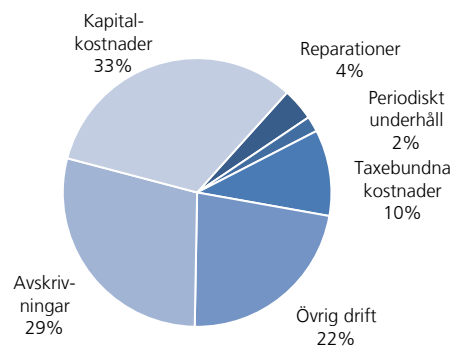
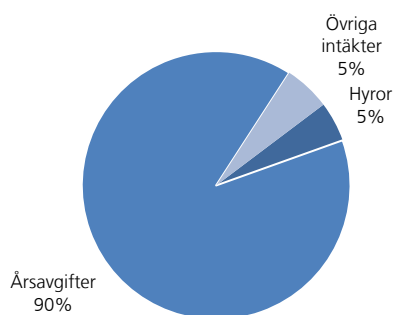
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>451 726</b>	<b>453 782</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	601 964	610 756
Finansiella intäkter	7	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 206
	<b>601 971</b>	<b>613 962</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	293 764	258 101
Finansiella kostnader	248 408	249 338
Ökning av kortfristiga fordringar	5 183	0
Minskning av långfristiga skulder	108 580	108 580
Minskning av kortfristiga skulder	41 033	0
	<b>696 968</b>	<b>616 019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>356 729</b>	<b>451 726</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-94 997</b>	<b>-2 057</b>

\*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 femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Service på värmeapparna genomförd i november 2020 av ZeroEnergi

Åtgärder av Anticimex för att förhindra fågelbon genomfört

Åtgärder för att sätta upp grind för att minska cykelåkande på gatan framför genomfört

Åtgärder på sammanfälligheten för att begränsa biltrafiken genomförd

Åtgärder trafikspegel på samfälligheten

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	491	491	491	491
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 346	9 445	9 544	9 643
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	19	17	14
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	26	25	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	226	227	229	218
Soliditet (%)	63	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-160	-116	-68	-73
Nettoomsättning (tkr)	602	611	614	589

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 098 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 730 000	0	0	17 730 000
Fond för yttre underhåll	454 662	179 390	0	275 272
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 184 662</b>	<b>179 390</b>	<b>0</b>	<b>18 005 272</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-684 903	-179 390	-116 490	-389 022
Årets resultat	-160 008	-160 008	116 490	-116 490
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-844 911</b>	<b>-339 398</b>	<b>0</b>	<b>-505 513</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 339 751</b>	<b>-160 008</b>	<b>0</b>	<b>17 499 759</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-160 008
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-505 512
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 390
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-844 910</b>

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

14 650
<b>-830 260</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	601 964	610 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>601 964</b>	<b>610 756</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-202 147	-142 434
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 763	-82 812
Personalkostnader	Not 5	-32 854	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-219 808	-219 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-513 572</b>	<b>-477 909</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>88 392</b>	<b>132 848</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 408	-249 338
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-248 401</b>	<b>-249 338</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-160 008</b>	<b>-116 490</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-160 008</b>	<b>-116 490</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7,11</span>	27 328 460	27 548 268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>27 328 460</b>	<b>27 548 268</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>27 328 460</b>	<b>27 548 268</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 8</span>	369 250	459 064
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>369 250</b>	<b>459 064</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>369 250</b>	<b>459 064</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 697 710</b>	<b>28 007 331</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 730 000	17 730 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	454 662	275 272
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 184 662</b>	<b>18 005 272</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-684 903	-389 022
Årets resultat		-160 008	-116 490
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-844 911</b>	<b>-505 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 339 751</b>	<b>17 499 759</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	10 153 230	7 205 810
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 153 230</b>	<b>7 205 810</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	108 580	3 164 580
Leverantörsskulder		5 571	37 674
Övriga skulder		1 535	15 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	89 043	84 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>204 729</b>	<b>3 301 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 697 710</b>	<b>28 007 331</b>

## 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120	120

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	539 460	539 460
Hyror parkering	29 000	28 800
Bredbandsintäkter	22 464	22 464
Parkering	11 040	20 032
	<b>601 964</b>	<b>610 756</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	619
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 279	24 278
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 484	2 625
	Snöröjning/sandning	624	1 313
	Gemensamma utrymmen	0	3 950
	Sophantering	2 244	2 186
	Gård	349	1 128
	Serviceavtal	0	14 363
	Förbrukningsmateriel	88	0
		<b>51 068</b>	<b>50 462</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	5 390
	VVS	2 040	0
	Mark/gård/utemiljö	27 200	0
		<b>29 240</b>	<b>5 390</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	14 650	0
		<b>14 650</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 896	20 834
	Vatten	35 753	28 219
	Sophämtning/renhållning	22 888	22 387
		<b>78 537</b>	<b>71 440</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	6 233	0
	Bredband	22 418	22 480
		<b>28 651</b>	<b>22 480</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>0</b>	<b>-7 338</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>202 147</b>	<b>142 434</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 839	0
	Medlemsinformation	210	200
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 625
	Föreningskostnader	438	0
	Styrelseomkostnader	58	2 600
	Fritids- och trivselkostnader	308	596
	Studieverksamhet	0	2 375
	Förvaltningsarvode	21 728	21 394
	Administration	1 849	2 646
	Konsultarvode	16 708	37 376
		<b>58 763</b>	<b>82 812</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 854	7 855
		<b>32 854</b>	<b>32 855</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	219 808	219 808
		<b>219 808</b>	<b>219 808</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	28 537 000	28 537 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 537 000</b>	<b>28 537 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-988 732	-768 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 808	-219 808
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 208 540</b>	<b>-988 732</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 328 460</b>	<b>27 548 268</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 160 000	2 160 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 904 000	2 904 000
		<b>17 304 000</b>	<b>17 304 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	17 304 000	17 304 000
		<b>17 304 000</b>	<b>17 304 000</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	7 338	7 338
	Klientmedel hos SBC	356 729	451 726
	Fordringar kreditfakturor	5 183	0
		<b>369 250</b>	<b>459 064</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	275 272	131 760
	Reservering enligt stadgar	179 390	143 512
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>454 662</b>	<b>275 272</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank 2856225095	1,910 %	3 024 000	3 056 000	2029-03-23
	Swedbank 2856225079	2,650 %	3 954 880	3 996 720	2025-09-25
	Swedbank 2856225087	2,580 %	3 282 930	3 317 670	2027-04-23
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 261 810</b>	<b>10 370 390</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 580	-3 164 580	
			<b>10 153 230</b>	<b>7 205 810</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 718 910 kr.

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

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 859 000	10 859 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	2 061	2 064
	Avgifter och hyror	54 127	49 234
		<b>89 043</b>	<b>84 153</b>

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK och Energibesiktning genomförd januari 2021

Besiktning av vattenskada på hus nr 53 (Garantiärende kring PEABs konstruktion)

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 29/3 2021



Henrik Edvard Ahlgren  
Ordförande

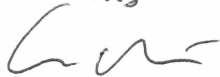


Ingrid Ann-Charlotte Lindén  
Ledamot



Sofia Marlen Törnqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3-2021  
Erik & Voss



Erik Mauritzson  
Auktorisead revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Orangeriet i Malmö 769623-8174

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Orangeriet i Malmö 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 att 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. 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 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 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 av BRF Orangeriet i Malmö för år 2020, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 12/4 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	592 900	539 460	539 000
Hyror parkering	26 000	29 000	28 000
Bredbandsintäkter	22 000	22 464	22 000
Parkering	15 000	11 040	16 000
	<b>655 900</b>	<b>601 964</b>	<b>605 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-31 000	-30 279	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-17 484	-5 000
Snöröjning/sandning	-2 000	-624	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-6 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Sopphantering	-2 000	-2 244	0
Gård	-1 000	-349	0
Serviceavtal	-2 000	0	-18 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-88	-500
	<b>-58 000</b>	<b>-51 068</b>	<b>-44 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-3 000	0	-5 000
VVS	0	-2 040	0
Mark/gård/utemiljö	0	-27 200	0
	<b>-3 000</b>	<b>-29 240</b>	<b>-5 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-15 000
VVS	-13 000	0	0
Tak	0	-14 650	0
	<b>-13 000</b>	<b>-14 650</b>	<b>-15 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-22 000	-19 896	-24 000
Vatten	-29 000	-35 753	-29 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-22 888	-23 000
	<b>-75 000</b>	<b>-78 537</b>	<b>-76 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-7 000	-6 233	-7 000
Bredband	-24 000	-22 418	-12 000
	<b>-31 000</b>	<b>-28 651</b>	<b>-19 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 839	0
Medlemsinformation	-1 000	-210	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 625	-16 000
Föreningskostnader	0	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-58	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-308	-1 000
Studieverksamhet	-3 000	0	0
Förvaltningsarvode	-23 000	-21 728	-22 000
Administration	-3 000	-1 849	-4 000
Konsultarvode	0	-16 708	0
	<b>-51 000</b>	<b>-58 763</b>	<b>-45 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	0	-7 854	0
	<b>-25 000</b>	<b>-32 854</b>	<b>-25 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-220 000	-219 808	-220 000
	<b>-220 000</b>	<b>-219 808</b>	<b>-220 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-476 000</b>	<b>-513 572</b>	<b>-449 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>179 900</b>	<b>88 392</b>	<b>155 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-250 000	-248 372	-250 000
Övriga räntekostnader	0	-36	0
	<b>-250 000</b>	<b>-248 401</b>	<b>-250 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-70 100</b>	<b>-160 008</b>	<b>-94 500</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)