

ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Orminge

Orgnr: 714000-0576

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orminge i Saltsjö-Boo, med säte i Stockholms län, Nacka Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020 -01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll, förvaltning av fastigheter och mark och fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Genom årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Styrelsen har som mål att medlemmarna ska vara väl informerade om föreningens verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket.

Bostadsrätten får inte användas för något annat ändamål än boende.

Om det kan antas att köparen inte för egen del ska bosätta sig i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Föreningen tillåter inte heller Airbnb (hotellliknande uthyrning).

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Orminge med organisationsnummer 714000-0576, registrerades 1965-02-13 och förvärvades 1966.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1971-05-27.

Fastighetsbeteckningen är Orminge 48:2.

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt på Utövägen 3 - 29, 132 30 Saltsjö-Boo.

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 12 flerbostadshus i 3 plan och ett antal mindre hus/förråd, en verkstad, en byggnad med kontor, föreningslokal och tvättstuga samt parkeringsplatser.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 653 kvm, varav 12 252 kvm utgör lägenhetsyta och 401 kvm utgör lokalyta.

Föreningens tomtmark är 30 857 kvm och ägs av föreningen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2020 är 107 721 000 kr för byggnader, 73 594 000 kr för mark, dvs. totalt 181 315 000 kr.

Fördelning av bostadsrätter

72 lägenheter om 3 / 4 rok, 93.5 kvm.

24 lägenheter om 3 / 4 rok, 90.5 kvm.

48 lägenheter om 2 / 3 rok, 70 kvm.

I övriga lokaler bedrivs följande verksamheter

Föreningslokal om 60 kvm och kontor om 67 kvm.

Garage, verkstad och förråd om 274 kvm, inklusive 11 kvm som nyttjas som elcentral av Boo energi.

Försäkringar och medlemskap

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring och försäkringsbolaget Folksam, försäkringsmäklare är Söderberg och Partners.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstilläggsförsäkring för 144 bostadsrätter.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna och vilka framför allt används vid frågor av juridisk karaktär.

Extern uthyrning

Verkstaden på Utövägen 3 och delar av lokalen på Utövägen 29 är uthyrda till Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka (AFF). AFF hyr även mark för uppställning av containrar och en parkeringsplats i garage.

Parkering och extra förråd

Föreningen har totalt 145 parkeringsplatser för bil och MC, varav 2 är för tunga fordon och 52 i garage.

Enligt stämmobeslut ska inte eluttagen för motorvärmare bytas ut när de går sönder.

Skyddsrummen under hus 5 och hus 17 hyrs ut som extra förråd.

Föreningen har under verksamhetsåret haft parkeringsövervakning av parkeringsbolaget APCOA.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av HSB Stockholm , sedan 2019-01-01 till och med 2020-12-31.

- Ekonomisk och teknisk förvaltning
- Drift förvaltning
- Fastighetsskötsel
- Lägenhetsförteckning, lagstadgad.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika underhållsåtgärder.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan, som är styrelsens arbetsredskap och revideras årligen.

Planen sträcker sig fram till 2050 och det planerade underhållet syftar till att föreningens tillgångar ska skötas på ett bra sätt och få en lång livslängd.

Avtal

Fjärrvärmeavtal och servitutsavtal
Parkeringsövervakning
Snöröjning och markskötsel sommartid
Fastighetsanknutna servicetjänster och mattor
Lokalhyresavtal
Nyttjanderättsavtal
Spillvattensystem
Avropsavtal snöskottning av yttertak
El
Gruppanslutning TV och bredband
Individuell elmätning
Uthyrning av föreningslokal
Försäkringar, fastigheter, ansvar och tillägg för 144 bostadsrätter

Leverantör

Stockholm Exergi AB
APCOA parkeringsbolag
Aktiv Fastighetsförvaltning AB Städning
Aktiv Fastighetsförvaltning AB
Aktiv Fastighetsförvaltning AB
Aktiv Fastighetsförvaltning AB
Avloppsteknik
Bra Tak och fasad Hult AB
Boo Energi Försäljnings AB
Telenor
Infometric AB
June Sörensson
Bostadsrätternas fastighetsförsäkring;
Folksam

Serviceavtal hissar	Nacka Hisservice AB
Serviceavtal vatten och avlopp, hushållssopor, övrigt avfall	Nacka Kommun
Råttbekämpning med betesstationer	Nomor
Ventilation	Schneider Electric Buildings AB
Hiss- och driftlarm	Securitas Jourmontör
Serviceavtal inventering och systematiskt brandskyddsarbete (lagstadgat)	HSB
Försäkringsavtal	Fora

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 188 medlemmar varav 142 röstberättigade.

Under året har 10st överlåtelser ägt rum. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Nacka kommun äger totalt 3st bostadsrätter i föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar.

Avgift för andrahandsuthyrning med 10 % av gällande prisbasbelopp (47.300SEK) kommer att tas ut enligt föreningens stadgar.

Vid försäljning beställer säljaren avsyn av bostadsrätten hos förvaltaren. Då undersöks att medlemmen inte har förändrat något i installationer för värme, ventilation, vatten- och avlopp. Borttagande av element, igensättning av ventilation eller flytt av avloppsbrunn är inte tillåtet då systemen är sammanhängande med grannarna och rubbas om medlemmarna på eget initiativ gör otillåtna förändringar i dessa system.

Medlemmarna hänvisas till stadgar och Lägenhetspärm samt att alltid anlita certifierade hantverkare.

Lägenhetspärmen reviderades 2018 och finns digitalt på hemsidan. Den innehåller viktig samlad information för alla boende i föreningen. Den hör till bostadsrätten och ska finnas kvar i bostadsrätten vid försäljning.

Informationsbladet delas ut till varje bostadsrätt 10 till 11 gånger per år och utgör tillsammans med föreningens hemsida viktiga informationskanaler för medlemmarna.

Styrelse fram den 30 juni 2020

Joakim Larsson	Ordförande
Masood Selab	Ledamot
Christina Rasmussen	Ledamot
Johannes Rydberg	Ledamot
Tony Åberg	Ledamot
Conny Tångring	Suppleant
Julia frankl	Suppleant

Styrelse efter den 30 juni 2020

Joakim Larsson	Ordförande
Masood Selab	Ledamot
Christina Rasmussen	Ledamot
Conny Tångring	Ledamot
Tony Åberg	Ledamot
Johan Barouta	Ledamot
Johannes Rydberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Rasmussen, Tony Åberg, Johannes Rydberg och Joakim Larsson.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter och två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden, utöver årsstämma.

Styrelsens verksamhet är uppdelad efter olika ansvarsområden och det löpande arbete sker kontinuerligt mellan ordinarie styrelsesammanträden. Till detta tillkommer möten med andra aktörer för föreningens förvaltning. Styrelsens olika ansvarsområden finns anslagna på hemsidan och i trapphusets skyltskåp.

Brandskyddsansvarig

HSB Stockholm

Revisor och internrevisor

Godkänt revisor har varit Tobias Benne, och internrevisor, Martin Wirdung.

Valberedning

till och med 30 juni 2020

Martin Wirdung (sammankallande),

Henrik Ekstrand,

Ewa Ekvall

från och med 30 juni 2020

Madeleine Nilcrantz

Ewa Ekvall (sammankallande)

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020 i Boo Folkets Hus och bevistades av totalt 15 personer, varav 15 röstberättigade och ingen genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av avloppet på Äpplaröstigen

Spolning av fastighetens stammar

Ombyggnad av AFF:s kontor / föreningens styrelserum inklusive ventilation i föreningslokalen

Utemiljö och sociala aktiviteter

Som bostadsrättsförening har vi alla ett stort ansvar för att värna, vårda och utveckla områdets yttre miljö där träd, buskar och annan växtlighet är viktiga inslag.

Vi har våran utemiljö grupp bestående av tre eldsjälar,

Anne-Marie Rydmark, Ulla-Britt Pettersson och Christos Polyhronis.

De har till uppgift, att samordna förfrågningar och önskemål, som rör vår tomt och presentera dessa för styrelsen. De ska planera vår- och höststädning och eventuella insatser under sommarhalvåret i samråd med styrelsen.

Städdagar genomfördes 9:e Maj och 3:e Oktober. De är en viktig del i föreningens gemensamma arbete för att vi ska kunna ha en vacker och vårdad omgivning.

AFF klipper våra gräsmattor enligt avtal, beskär träd och buskar efter avrop. Övrig trädgårdsskötsel och

löpande underhåll av tomten ska skötas av medlemmarna, detta för att hålla kostnaderna nere. Styrelsen tackar alla de medlemmar som aktivt bidrar till att sköta rabatterna runt husen.

Uthyrning av lokalen i 29:an har skötts av June Sörensson i år igen och styrelsen tackar June för hennes arbete under år 2020.

Balkonger

Dipart har utfört reparationer (borttag av lös betong) under 2020.

Vindar

Vindarna är fria från fukt och mögel och de kontrolleras flera gånger per år.

Krypgrunder

En omfattande sanering av krypgrunderna påbörjades under 2017 och blev klart under 2018. Krypgrunderna kontrolleras flera gånger per år.

Vattenskador

När lägenheter drabbas av vattenskador kan även föreningen få stora kostnader. Bostadsrättslag och stadgar tydliggör ansvarsfördelning. Försäkringen täcker en del men inte allt.

Hissar

Hissarnas styrsåp har byggts in, efter propå om, att barn kunde ta sig in och fastna mellan vägg och styrsåpet. Hissarna besiktigas årligen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med kanalrensning

OVK med kanalrensning genomfördes under 2017 - 2018. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och ventilationssystemen fungerar. Vilket får till följd, att vi sänker energiåtgången och att vi får en längre livslängd på fläkt aggregaten. Lagstadgad OVK genomförs vart tredje år.

Fastighetsgemensam el

Besiktning och underhåll av fastighetsgemensam el, de dragningar som föreningen har ansvar för, utförs av auktoriserade företag.

Spillvattensystemet

Avloppsteknik AB har sedan 2009 skött det förebyggande underhållet av systemet och systemet spolas vart 5:e år.

Elmätare

Boo energi har bytt elmätare. Alla fastigheter har nu nya elmätare i elrummen from 2019

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA och brandskyddspolicy

Skyddsronder utförs varannan månad av HSB Stockholm AB.

Brandskyddspolicy: Inom brf Orminge ska vi aktivt arbeta för ett brandskydd som skyddar liv, hälsa och egendom.

Tvättstuga

Årligt underhåll 2020 utan några större ingrepp.

Lägenhets- och lantmäterinumner

Skylt finns på alla lägenhetsdörrar. Skylten hör till föreningen och ska föras över till nya dörren om man byter ytterdörr.

Egenkontroll

Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska enligt miljöbalken utföra egenkontroll. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur, energianvändning och skadedjur.

Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation.

Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Energideklaration

Energideklarationen är giltig i 10 år. Förvaltaren beställde juni, på uppdrag av styrelsen, besiktning av certifierad energiexpert hos Indoor. Färdigställd i januari 2019.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Det innebär förenklat att föreningen är inkomst skattebefriad då minst 60 % av våra intäkter avser bostäder med bostadsrätt och som innehas av privatpersoner.

Föreningens ekonomi

Resultat efter finansiella poster, **0,36** miljoner. Föregående år 0,73 miljoner. Vi har inte haft några större reparationer på våra fastigheter under året tack vare ett omfattande underhåll som pågått sedan fönsterbyte påbörjades år 2015. Det som däremot har åtgärdats är avloppsledningar på äpplaröstigen som blev ett omfattande och dyrbart arbete med relining av läckande avloppsrör.

Vi har tyvärr haft ett antal vattenskador i år igen som har belastat vår ekonomi. Förhoppningen är att de ska minska tack vare de takarbeten som gjorts under 2020.

Vi har 14st lån utspridda mellan 3 mån - 5 år för att minimera riskerna vid räntehöjningar.

Under året amorterade vi 1.6 miljoner.

Värme, el och vatten står för de största fasta kostnaderna och uppgick under året till 2,7 miljoner.

Föreningens ekonomi ser i nuläget stabil ut.

Historisk finansiell information

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	10 403	10 455	10 121	9 677	9 316	8 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	361	735	967	-182	-4 723	-13 719
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgifter per kvm bostadsyta, kr	755	740	725	690	657	627
Höjning av årsavgiften (%)	2	2	5	5	5	
Lån per kvm bostadsyta, kr	4753	4 883	5 007	5 092	5 386	5 005

Hypotekslån Handelsbanken - belopp i tkr

2020	2019	2018	2017	2016	2015
58 230	59 827	61 342	62 392	65 992	61 322

Räntekostnader - belopp i tkr

2020	2019	2018	2017	2016	2015
807	843	733	770	811	651

Elkostnader - belopp i tkr

2020	2019	2018	2017	2016	2015
881	1 024	766	841	858	1 002

Värmekostnader - belopp i tkr

2020	2019	2018	2017	2016	2015
1 210	1 237	1 237	1 206	1 246	1 165

Vatten och avloppskostnader - belopp i tkr

2020	2019	2018	2017	2016	2015
569	531	561	586	555	517

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Orminge

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		10 403 440
Rörelsekostnader	-	9 234 753
Finansiella poster	-	807 099
Årets resultat		361 589

Planerat underhåll	+	1 548 288
Avskrivningar	+	1 369 231
Årets sparande		3 279 107

Årets sparande per kvm total yta 253

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 742 200	0	9 904 783	-24 432 332	734 633
Reservering till fond 2020			2 282 000	-2 282 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 548 288	1 548 288	
Balanserad i ny räkning				734 633	-734 633
Årets resultat					361 589
Belopp vid årets slut	1 742 200	0	10 638 495	-24 431 412	361 589

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-23 697 700
Årets resultat	361 589
Reservering till underhållsfond	-2 282 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 548 288
Summa till stämmans förfogande	-24 069 823

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-24 069 823
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsförening Orminge

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 403 440	10 384 832
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	70 360
		<u>10 403 440</u>	<u>10 455 192</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 982 922	-6 002 856
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 320	-239 708
Planerat underhåll		-1 548 288	-677 395
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-225 992	-211 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 369 231</u>	<u>-1 746 859</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-9 234 753</u>	<u>-8 877 861</u>
Rörelseresultat		1 168 687	1 577 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 253	193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-809 352</u>	<u>-842 891</u>
Summa finansiella poster		<u>-807 099</u>	<u>-842 698</u>
Årets resultat		361 589	734 633

Bostadsrättsförening Orminge**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	44 956 000	46 325 231
	<u>44 956 000</u>	<u>46 325 231</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	5 584	5 584
	<u>5 584</u>	<u>5 584</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>44 961 584</u>	<u>46 330 815</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

5 346	474
-------	-----

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 833 317	2 765 979
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 10	695	0
--------	-----	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	544 243	504 637
	<u>3 383 600</u>	<u>3 271 089</u>

Kassa och bank

Not 12	67 720	48 921
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 451 320</u>	<u>3 320 010</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>48 412 904</u>	<u>49 650 825</u>
--------------------------	--------------------------

Bostadsrättsförening Orminge

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 742 200	1 742 200
Yttre underhållsfond	10 638 495	9 904 783
	<u>12 380 695</u>	<u>11 646 983</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-24 431 412	-24 432 332
Årets resultat	361 589	734 633
	<u>-24 069 823</u>	<u>-23 697 700</u>
Summa eget kapital	<u>-11 689 128</u>	<u>-12 050 717</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 40 477 411	59 680 832
	<u>40 477 411</u>	<u>59 680 832</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 17 753 421	146 316
Leverantörsskulder	416 881	576 168
Skatteskulder	13 974	9 965
Övriga skulder	Not 15 89 127	73 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 351 218	1 215 160
	<u>19 624 621</u>	<u>2 020 710</u>
Summa skulder	60 102 032	61 701 542
Summa eget kapital och skulder	<u>48 412 904</u>	<u>49 650 825</u>

Bostadsrättsförening Orminge

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	361 589	734 633
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 369 231	1 746 859
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 730 819	2 481 492
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 173	-150 206
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 194	774 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 682 453	3 106 276
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 596 316	-1 515 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 596 316	-1 515 000
Årets kassaflöde	86 137	1 591 276
Likvida medel vid årets början	2 814 900	1 223 624
Likvida medel vid årets slut	2 901 036	2 814 900

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsförening Orminge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,14% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är fullt avskrivna.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsförening Orminge

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 248 064	8 966 259
Individuell mätning el	252 254	350 097
Hyror	618 604	680 078
Bredband	274 752	273 195
Övriga intäkter	54 487	164 561
Bruttoomsättning	<u>10 448 161</u>	<u>10 434 190</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-44 646	-46 358
Hyresförluster	-75	-3 000
	10 403 440	10 384 832
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>70 360</u>
	0	70 360
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	675 360	819 425
Reparationer	968 239	750 071
El	880 830	1 023 590
Uppvärmning	1 210 040	1 236 893
Vatten	568 945	531 804
Sophämtning	277 436	198 004
Fastighetsförsäkring	248 788	209 532
Kabel-TV och bredband	531 648	555 104
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	218 926	211 438
Förvaltningsarvoden	367 171	433 711
Övriga driftkostnader	35 539	33 284
	5 982 922	6 002 856
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 090	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	65 720	83 566
Administrationskostnader	14 431	126 829
Extern revision	17 500	17 500
Konsultkostnader	0	11 813
Medlemsavgifter	8 580	0
	108 320	239 708
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	141 600	141 583
Revisionsarvode	3 500	3 633
Övriga arvoden	10 000	18 833
Löner och övriga ersättningar	18 950	0
Sociala avgifter	46 639	43 244
Övriga personalkostnader	5 303	3 750
	225 992	211 043
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 580	0
Övriga ränteintäkter	673	193
	2 253	193
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	805 649	842 404
Övriga räntekostnader	3 703	487
	809 352	842 891

Bostadsrättsförening Orminge

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	79 428 179	79 428 179
Anskaffningsvärde mark	1 176 039	1 176 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 604 218	80 604 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-34 278 987	-32 532 128
Årets avskrivningar	-1 369 231	-1 746 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 648 218	-34 278 987
Utgående bokfört värde	44 956 000	46 325 231
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	721 000	721 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	594 000	594 000
Summa taxeringsvärde	181 315 000	181 315 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 584	5 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 584	5 584
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	695	0
	695	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	451 166	394 744
Upplupna intäkter	93 077	109 893
	544 243	504 637
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	67 720	48 921
	67 720	48 921

Bostadsrättsförening Orminge

Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	127845	1,63%	2023-09-30	4 500 000	0
Stadshypotek AB	133673	1,26%	2021-10-30	8 970 000	0
Stadshypotek AB	135458	1,46%	2022-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	146592	1,27%	2021-12-30	6 303 421	0
Stadshypotek AB	150205	1,65%	2023-12-30	10 294 290	1 800 000
Stadshypotek AB	155882	1,26%	2022-01-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	155883	1,26%	2022-01-30	3 567 896	0
Stadshypotek AB	183095	1,33%	2022-06-01	2 955 000	30 000
Stadshypotek AB	210324	1,20%	2023-09-30	4 120 225	0
Stadshypotek AB	301784	1,08%	2023-09-01	3 970 000	0
Stadshypotek AB	334515	0,84%	2023-12-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	440528	1,38%	2021-01-26	550 000	100 000
Stadshypotek AB	329681	0,92%	2024-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	326326	0,99%	2025-12-01	1 500 000	0
				58 230 832	1 930 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

48 580 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**40 477 411**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

67 733 000

67 733 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

17 753 421

146 316

17 753 421**146 316**

Varav amortering

1 930 000

0

Not 15 Övriga skulder

Depositioner

36 712

30 212

Momsskuld

5 180

766

Källskatt

47 235

42 123

89 127**73 101****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

50 597

52 156

Förutbetalda hyror och avgifter

850 135

815 544

Övriga upplupna kostnader

450 486

347 460

1 351 218**1 215 160**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Bostadsrättsförening Orminge

Noter

2020-12-31 2019-12-31

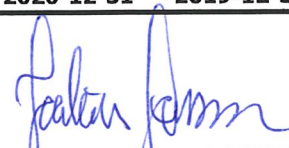
Stockholm, den 18 maj 2021



Christina Rasmussen



Conny Tångring



Joakim Larsson



Masood Selab



Tony Åberg



Johan Barouta

Vår revisionsberättelse har 2021-05-18 lämnats beträffande denna årsredovisning



Tobias Benne

Godkänd revisor
MT Revision AB



Martin Viråung

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orminge

Org.nr 714000-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orminge 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.

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 Orminge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 maj 2021



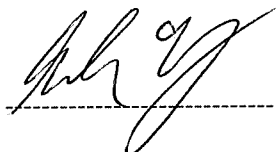
Tobias Benne
Godkänd revisor

Internrevisorns berättelse till ordinarie föreningsstämma 2021 för Bostadsrättsföreningen Orminge

Jag har tagit del av samtliga protokoll och ekonomiska rapporter och har kunnat följa styrelsens beslut och arbete under verksamhetsåret.

Jag har inget att anmärka på och jag rekommenderar stämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Nacka 2021-05-18

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Virdung', is written over a horizontal dashed line.

Martin Virdung

Internrevisor