

ÅRSREDOVISNING 2021

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 2021 -01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse 2021

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 (hotelliknande 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 2020/21 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 2021-12-31.

- 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
EI
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	Folksam
Ventilation	Schneider Electric Buildings AB
Hiss- och driftlarm	Securitas Jourmontör
Serviceavtal inventering och systematiskt brandskyddsarbete (lagstadgat)	HSB
Försäkringsavtal	Fora

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 191 medlemmar varav 142 röstberättigade.

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

Nacka kommun äger totalt 2 st bostadsrätter i föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar.

Avgift för andrahandsuthyrning med 10 % av gällande prisbasbelopp (47.600SEK) 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 otilåtna 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 20 juni 2021

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

Styrelse efter den 20 juni 2021

Joakim Larsson	Ordförande
Håkan Löven	Ledamot
Christina Rasmussen	Ledamot
Conny Tångring	Ledamot
Tony Åberg	Ledamot
Johannes Rydberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Conny Tångring, Håkan Lövé, Johannes Rydberg och Joakim Larsson.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter och två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 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, Gustav Mannergren.

Valberedning

till och med 20 juni 2021

Madeleine Nilcrantz

Ewa Ekvall

från och med 20 juni 2021

Madeleine Nilcrantz

Ewa Ekvall (sammankallande)

Henrik Ekstrand

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2021 utomhus i vår förening och bevisades av totalt 25 personer, varav 25 röstberättigade och ingen genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutförandet av reparation av avloppet på Äpplaröstigen.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga fastigheter.

Uppgradering av tv, bredband & telefoni.

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 två eldsjäl,

Anne-Marie Rydmark, Christos Polyhronis & Ewa Ekvall.

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 som planerat. 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 2021.

Balkonger

Inga reparationer eller åtgärder har utförts under 2021.

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

Hissarna besiktigas årligen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med kanalrensning

OVK med kanalrensning genomfördes under 2021. 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 2021 utan några större ingrepp.

Lägenhets- och lantmäterinummer

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. 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 fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 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, 1,3 miljoner. Föregående år 0,36 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.

Vattenskador med utifrån inträngande vatten har belastat vår ekonomi i år igen och vi kommer se över taken de närmsta åren och se vad som behöver åtgärdas.

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

Under året amorterade vi 2,35 miljoner.

Värme, el och vatten står för de största fasta kostnaderna och uppgick under året till 2,9 miljoner.

Vi kommer under 2022 att kontrollera balkongernas status. Detta görs var 3:e år så vi vet när underhåll / byte behöver göras. Föreningens ekonomi är stabil.

Historisk finansiell information

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	10 426	10 403	10 455	10121	9677	9316
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 294	361	735	967	-182	-4723
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgifter per kvm bostadsyta, kr	755	755	740	725	690	657
Höjning av årsavgiften (%)	0	2	2	5	5	5
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 560	4 753	4 833	5 007	5 092	5 386

Hypotekslån Handelsbanken - belopp i tkr

2021	2020	2019	2018	2017	2016
55 873	58 230	59 827	61 342	62 392	65 992

Räntekostnader - belopp i tkr

2021	2020	2019	2018	2017	2016
758	807	843	733	770	811

Elkostnader - belopp i tkr

2021	2020	2019	2018	2017	2016
916	881	1 024	766	841	858

Värmekostnader - belopp i tkr

2021	2020	2019	2018	2017	2016
1 387	1 210	1 237	1 237	1 206	1 246

Vatten och avloppskostnader - belopp i tkr

2021	2020	2019	2018	2017	2016
643	569	531	561	586	555

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 426 945	10 403 440
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 204 464	-5 982 922
Övriga externa kostnader	Not 3	-160 350	-108 320
Planerat underhåll		-380 813	-1 548 288
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-258 869	-225 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 369 228	-1 369 231
Summa rörelsekostnader		-8 373 724	-9 234 753
Rörelseresultat		2 053 222	1 168 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 707	2 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-760 902	-809 352
Summa finansiella poster		-759 195	-807 099
Årets resultat		1 294 027	361 589

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>43 586 772</u>	<u>44 956 000</u>
	43 586 772	44 956 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>5 584</u>	<u>5 584</u>
	5 584	5 584

Summa anläggningstillgångar

<u>43 592 356</u>	<u>44 961 584</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12 049	5 346
--------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 156 540	2 833 317
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	6 235	695
-------	-------	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>539 850</u>	<u>544 243</u>
--------	----------------	----------------

3 714 673	3 383 600
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	74 981	67 720
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 789 654</u>	<u>3 451 320</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>47 382 010</u>	<u>48 412 904</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

1 742 200

1 742 200

Yttre underhållsfond

12 539 682

10 638 495

14 281 882

12 380 695

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-25 971 010

-24 431 412

Årets resultat

1 294 027

361 589

-24 676 983

-24 069 823

Summa eget kapital

-10 395 102

-11 689 128

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

36 172 015

40 477 411

36 172 015

40 477 411

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

19 701 317

17 753 421

Leverantörsskulder

362 320

416 881

Skatteskulder

18 294

13 974

Övriga skulder

Not 14

99 862

89 127

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 423 304

1 351 218

21 605 097

19 624 621

Summa skulder

57 777 112

60 102 032

Summa eget kapital och skulder**47 382 010****48 412 904**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 294 027	361 589
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 369 228	1 369 231
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 663 255	1 730 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 850	-45 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	32 580	-3 194
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 687 984	1 682 453
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 357 500	-1 596 316
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 357 500	-1 596 316
Årets kassaflöde	330 484	86 137
Likvida medel vid årets början	2 901 036	2 814 900
Likvida medel vid årets slut	3 231 521	2 901 036

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

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 248 064	9 248 064
Individuell mätning el	278 165	252 254
Hyror	618 119	618 604
Bredband	274 752	274 752
Övriga intäkter	51 419	54 487
Bruttoomsättning	10 470 519	10 448 161
Avgifts- och hyresbortfall	-43 481	-44 646
Hyresförluster	-93	-75
	10 426 945	10 403 440
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	796 476	675 360
Reparationer	723 157	968 239
El	916 463	880 830
Uppvärmning	1 387 431	1 210 040
Vatten	643 375	568 945
Sophämtning	295 643	277 436
Fastighetsförsäkring	260 375	248 788
Kabel-TV och bredband	563 521	531 648
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	223 238	218 926
Förvaltningsarvoden	362 699	367 171
Övriga driftkostnader	32 086	35 539
	6 204 464	5 982 922
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 090
Förbrukningsinventarier och varuinköp	97 445	65 720
Administrationskostnader	31 145	14 431
Extern revision	23 000	17 500
Medlemsavgifter	8 760	8 580
	160 350	108 320
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	152 131	141 600
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga arvoden	51 737	10 000
Löner och övriga ersättningar	0	18 950
Sociala avgifter	46 911	46 639
Övriga personalkostnader	4 590	5 303
	258 869	225 992
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 201	1 580
Övriga ränteintäkter	506	673
	1 707	2 253
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	758 249	805 649
Övriga räntekostnader	2 653	3 703
	760 902	809 352

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 648 218	-34 278 987
Årets avskrivningar	-1 369 228	-1 369 231
Årets försäljning/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 017 446	-35 648 218
Utgående bokfört värde	43 586 772	44 956 000
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 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 584	5 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 584	5 584
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 600	695
	2 600	695
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	539 850	451 166
Upplupna intäkter	0	93 077
	539 850	544 243
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	74 981	67 720
	74 981	67 720

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 12	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	135458	1,46%	2022-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	150205	1,65%	2023-12-30	8 494 290	1 800 000
Stadshypotek AB	155882_1	1,26%	2022-01-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	155883_1	1,26%	2022-01-30	3 567 896	0
Stadshypotek AB	183095	1,33%	2022-06-01	2 947 500	0
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	329326	0,99%	2025-12-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	329681	0,92%	2024-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	334515	0,84%	2023-12-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	408991	1,14%	2024-10-30	4 970 000	0
Stadshypotek AB	408992	1,32%	2026-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	427401	1,14%	2024-12-30	6 303 421	0
				55 873 332	1 800 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	46 873 332
---	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	36 172 015
---	-------------------

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 13	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	19 701 317	17 753 421
	19 701 317	17 753 421

Varav amortering	1 800 000	0
------------------	-----------	---

Not 14	Övriga skulder	
---------------	-----------------------	--

Depositioner	42 212	36 712
Momsskuld	0	5 180
Källskatt	57 650	47 235
	99 862	89 127

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	49 083	50 597
Förutbetalda hyror och avgifter	890 076	850 135
Övriga upplupna kostnader	484 145	450 486
	1 423 304	1 351 218

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Saltsjö-Boo, den 2022-05-09



Joakim Larsson



Conny Tångring



Håkan Lövén



Christina Rasmussen



Tony Åberg

Vår revisionsberättelse har 2022-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning



Gustav Mannergren

Av föreningen vald revisor



Tobias Benne

Godkänd revisor
MT Revision AB

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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orminge för räkenskapsåret 2021 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 förtäpande 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:

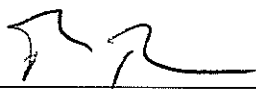
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9 maj 2022



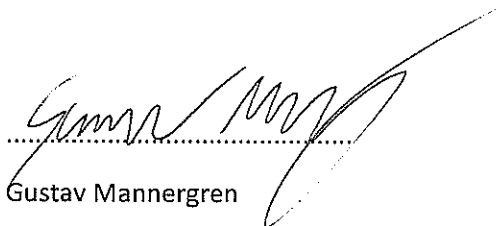
Tobias Benne
Godkänd revisor

Internrevisorns berättelse till ordinarie föreningsstämma 2022 för Bostadsrättsföreningen Orminge

Jag har följt styrelsens arbete under verksamhetsåret och tagit del av samtliga styrelseprotokoll och ekonomiska rapporter. Jag har också deltagit på ett antal styrelsemöten.

Jag har inget att anmärka på vad gäller styrelsens arbete och jag rekommenderar därmed stämman att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

Saltsjö-boo 2022-05-09



Gustav Mannergren

Internrevisor