



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsförening Orminge

Styrelsen för Bostadsrättsförening Orminge

Org.nr: 714000-0576

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orminge i Saltsjö-Boo, med säte i Stockholms län, Nacka Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022 -01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse 2022

Verksamheten

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

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll, förvalta fastigheter och mark och fastställa årsavgifter samt ansvar för god ekonomisk förvaltning. Genom årsavgifterna ska medlemmarna finansiera drift och kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för avgiftens storlek.

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 2022 är 135 796 000 kr för byggnader, 76 594 000 kr för mark, dvs. totalt 212 390 000 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 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. 30 st laddpunkter för elbilar har installerats, som endast kan nyttjas av boende.

Ett antal parkeringsplatser har äldre eluttag för motorvärmare enligt stämmobeslut ska dessa inte bytas ut när de går sönder.

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

Under verksamhetsåret har parkeringsövervakning skötts av parkeringsbolaget APCOA.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av HSB Stockholm , sedan 2019-01-01 till och med 2022-12-31.

- 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 revideras årligen.

Planen sträcker sig fram till 2072 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

Leverantör

Stockholm Exergi AB
APCOA parkeringsbolag
Aktiv Fastighetsförvaltning AB Städning
Renfix AB
Aktiv Fastighetsförvaltning AB
Aktiv Fastighetsförvaltning AB
Avloppsteknik
Bra Tak och fasad Hult AB
Boo Energi Försäljnings AB
Telenor
Infometric AB
Yvonne Johansson
Bostadsrätternas fastighetsförsäkring;

tillägg för 144 bostadsrätter	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 193 medlemmar varav 142 röstberättigade.

Under året har 9 st överlåtelser 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 (48.300SEK) kommer att tas ut enligt föreningens stadgar.

Vid försäljning beställer säljaren avsyn av bostadsrätten hos förvaltaren. Då kontrolleras det 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 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 till den 9 juni 2022

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

Styrelse efter den 9 juni 2022

Joakim Larsson	Ordförande
Sofia Linné	Ledamot
Christina Rasmussen	Ledamot
Conny Tångring	Ledamot
Tony Åberg	Ledamot
Kathleen Johansson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är i styrelsen Joakim Larsson, Christina Rasmussen, Tony Åberg och internrevisor Lars-Bertil Arvidsson.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sig av två styrelsemedlemmar 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

Godkänd revisor har varit Tobias Benne, och internrevisor, Gustav Mannergren till och med september 2022 då Lars-Bertil Arvidsson tillträdde efter extrastämma.

Valberedning

till och med 9 juni 2022

Madeleine Nilcrantz

Ewa Ekvall (sammankallande)

Henrik Ekstrand

från och med 9 juni 2022

Madeleine Nilcrantz

Ewa Ekvall (sammankallande)

Henrik Ekstrand

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2022 i Boo folkets hus och bevisades av totalt 26 personer. 5 st medlemmar företrädde genom fullmakt. Totalt antal röster 31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation, underhåll, byte av takpapp och plåtar runt taken.

Motionering och byte av stamventiler.

Installation av 30 st laddpunkter för elbilar.

Flytt av vägbom vid hus 27.

Besiktning av balkonger samt påbörjad reparation.

Reparation av stentrappor vid hus 25 och 27.

Radonmätning av lägenheterna.

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 vår utemiljögrupp bestående av tre personer, Anne-Marie Rydmark, Christos Polyhronis och 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 och beskär träd och buskar efter avrop. Övrig trädgårdsskötsel och löpande underhåll av tomten ska skötas av medlemmarna 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 Yvonne Johansson.

Balkonger

Reparationer har påbörjats under hösten 2022 och fortsätter under kommande år.

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 2022 utan några större ingrepp.

Lägenhets- och lantmåterinumner

Skyllt 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 fastighetskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Det innebär förenklat att föreningen är inkomstskattebefriad då minst 60 % av våra intäkter avser bostäder med bostadsrätt som innehas av privatpersoner.

Föreningens ekonomi

I år gjorde vi ett plusresultat på ca 300 tkr, jämfört med föregående års resultat på 1,3 miljoner. Vi är nöjda med resultatet med tanke på de kraftigt ökade kostnaderna för el, värme och vatten.

Under året har vi bytt taken på alla våra hus vilket var en nödvändig reparation då de var ålderstigna, med dessa åtgärder ska taken hålla i minst 20 år.

En stor reparation som kommer att minska våra vattenskador. Kostnaden för detta var knappt 3 miljoner.

Vi har 15 st lån utspridda mellan 1 - 4 år varav 4 st ska omsättas under hösten 2023. Total lånesumma är ca 56 MKR varav 20 MKR är det som ska omsättas vilket kommer generera kraftigt ökade kostnader.

Under året amorterade vi 1,8 miljoner.

Värme, el och vatten står för de största fasta kostnaderna och uppgick under året till 3,3 miljoner.

Reparationer av balkongerna som påbörjades 2022 och kommer att avslutas 2023, ska förlänga livslängden till nästa besiktning om ca 4-5 år. Då ny besiktning har gjorts tas beslut om det är ekonomiskt försvarbart att reparerar balkongerna ytterligare eller om byte måste ske. Om byte måste ske kommer det att generera höga kostnader som finansieras via lån.

Skuldsättningsgraden per kvm i föreningen är klassad som mycket bra enligt Svensk Fastighetsförmedling.

BRF Orminge en stabil ekonomi trots alla kostnadsökningar under året. Styrelsens ambition är att fortsätta med samma amorteringstakt under nästa år och framöver öka amorteringen.

Historiskt finansiella nyckeltal

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	10 849	10 426	10 403	10 455	10121	9677
Resultat efter finansiella poster, tkr	300	1 294	361	735	967	-182
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgifter per kvm bostadsyta, kr	770	755	755	740	725	690
Höjning av årsavgiften (%)	5	0	2	2	5	5
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 356	4 560	4 753	4 833	5 007	5 092

Hypotekslån Handelsbanken - belopp i tkr

2022	2021	2020	2019	2018	2017
56 573	55 873	58 230	59 827	61 342	62 392

Räntekostnader - belopp i tkr

2022	2021	2020	2019	2018	2017
773	758	807	843	733	770

Elkostnader - belopp i tkr

2022	2021	2020	2019	2018	2017
1 279	916	881	1 024	766	841

Värmekostnader - belopp i tkr

2022	2021	2020	2019	2018	2017
1 275	1 387	1 210	1 237	1 237	1 206

Vatten och avloppskostnader - belopp i tkr

2022	2021	2020	2019	2018	2017
735	643	569	531	561	586

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 848 831	10 426 945
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 492 707	-6 204 464
Övriga externa kostnader	Not 3	-131 465	-160 350
Planerat underhåll		-1 446 615	-380 813
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-251 227	-258 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 374 842</u>	<u>-1 369 228</u>
Summa rörelsekostnader		-9 696 856	-8 373 724
Rörelseresultat		1 151 976	2 053 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 255	1 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-772 964</u>	<u>-760 902</u>
Summa finansiella poster		-770 708	-759 195
Årets resultat		381 268	1 294 027

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 <u>45 016 182</u>	<u>43 586 772</u>
	45 016 182	43 586 772
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8 <u>5 584</u>	<u>5 584</u>
	5 584	5 584
Summa anläggningstillgångar	<u>45 021 766</u>	<u>43 592 356</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	3 953	12 049
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 152 329	3 156 540
Övriga fordringar	Not 9 3 237	6 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 <u>628 163</u>	<u>539 850</u>
	3 787 682	3 714 673
Kassa och bank	Not 11 106 676	74 981
Summa omsättningstillgångar	<u>3 894 358</u>	<u>3 789 654</u>
Summa tillgångar	<u>48 916 124</u>	<u>47 382 010</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 742 200	1 742 200
Yttre underhållsfond	<u>12 778 067</u>	<u>12 539 682</u>
	14 520 267	14 281 882
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-24 915 368	-25 971 010
Årets resultat	<u>381 268</u>	<u>1 294 027</u>
	-24 534 101	-24 676 983
Summa eget kapital	<u>-10 013 834</u>	<u>-10 395 102</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>33 988 817</u>	<u>36 172 015</u>
	33 988 817	36 172 015
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 22 584 515	19 701 317
Leverantörsskulder	768 037	362 320
Skatteskulder	22 550	18 294
Övriga skulder	Not 14 112 500	99 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 453 540</u>	<u>1 423 304</u>
	24 941 142	21 605 097
Summa skulder	58 929 959	57 777 112
Summa eget kapital och skulder	<u>48 916 124</u>	<u>47 382 010</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	381 268	1 294 027
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 374 842	1 369 228
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 756 109	2 663 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 219	-7 850
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	452 847	32 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 131 737	2 687 984
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 804 252	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 804 252	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	700 000	-2 357 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	700 000	-2 357 500
Årets kassaflöde	27 485	330 484
Likvida medel vid årets början	3 231 521	2 901 036
Likvida medel vid årets slut	3 259 005	3 231 521

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 1,64 % 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 1 519 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 432 938	9 248 064
Individuell mätning el	473 262	278 165
Hyror	674 065	618 119
Bredband	274 752	274 752
Övriga intäkter	38 854	51 419
Bruttoomsättning	10 893 871	10 470 519
Avgifts- och hyresbortfall	-45 038	-43 481
Hyresförluster	-2	-93
	10 848 831	10 426 945
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	655 052	796 476
Reparationer	824 182	723 157
El	1 278 790	916 463
Uppvärmning	1 274 834	1 387 431
Vatten	735 087	643 375
Sophämtning	288 637	295 643
Fastighetsförsäkring	274 324	260 375
Kabel-TV och bredband	539 455	563 521
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	232 636	223 238
Förvaltningsarvoden	359 299	362 699
Övriga driftkostnader	30 410	32 086
	6 492 707	6 204 464
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 443	97 445
Administrationskostnader	18 856	31 145
Extern revision	20 625	23 000
Konsultkostnader	23 691	0
Medlemsavgifter	8 850	8 760
	131 465	160 350
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	144 700	152 131
Revisionsarvode	3 500	3 500
Övriga arvoden	50 230	51 737
Sociala avgifter	45 498	46 911
Övriga personalkostnader	7 299	4 590
	251 227	258 869
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 961	1 201
Övriga ränteintäkter	294	506
	2 255	1 707
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	770 885	758 249
Övriga räntekostnader	2 079	2 653
	772 964	760 902

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	79 428 179	79 428 179
Anskaffningsvärde mark	1 176 039	1 176 039
Årets Omklassificering	<u>2 804 252</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 408 470	80 604 218
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-37 017 446	-35 648 218
Årets avskrivningar	<u>-1 374 842</u>	<u>-1 369 228</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 392 288	-37 017 446
Utgående bokfört värde	45 016 182	43 586 772
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	796 000	721 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>594 000</u>	<u>594 000</u>
Summa taxeringsvärde	212 390 000	181 315 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	<u>5 584</u>	<u>5 584</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 584	5 584
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	<u>3 237</u>	<u>2 600</u>
	3 237	2 600
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	399 069	539 850
Upplupna intäkter	<u>229 094</u>	<u>0</u>
	628 163	539 850
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	<u>106 676</u>	<u>74 981</u>
	106 676	74 981

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

.....
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Christina Rasmussen

.....
Conny Tångring

.....
Joakim Larsson

.....
Kathleen Johansson

.....
Sofia Linné

.....
Tony Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt signaturblad

.....
Lars-Bertil Arvidsson

.....
Tobias Benne

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad 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 2022.

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 2022-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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 2022 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 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, signatur enligt signaturblad

Tobias Benne
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsförening Orminge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 16:57:42



CHRISTINA RASMUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:09:02



TONY ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:22:34



SOFIA LINNÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:03:37



CONNY TÅNGRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:14:57



KATHLEEN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:33:31



LARS-BERTIL ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:41:06



TOBIAS BENNE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:50:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsförening Orminge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-BERTIL ARVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:39:20



TOBIAS BENNE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:51:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.