

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Orangeriet i
Norrtälje hamn

769633-2878

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2016-11-14. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-25.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pråmen 1. På föreningens fastighet har uppförts ett flerbostadshus i fem och sex våningsplan med 92 lägenheter, 4 lokaler samt ett garage i gemensamhetsanläggningen GA Pråmen 1.

Byggnaden färdigställdes under 2022.

Detaljplan vann laga kraft under hösten 2019 och Bygglovets vann laga kraft 2020-07-29.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse fram till extrastämma den 12 september 2022

Ledamöter:

Susanne Wedin

Håkan Johansson

Hans Lindström Ordförande

Styrelse från extrastämma den 12 september 2022

Ledamöter:

Susanne Wedin

Håkan Johansson

Hans Lindström Ordförande

Stefan Svéd

Tiina Karlsson

Ingela Eli Lindberg

Andreas Tüttelmann

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Magnus Thorling, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 11 styrelsemöten, 1 årsstämma samt 1 extrastämma under verksamhetsåret.

Föreningsfrågor

Sammanträde för bildande av föreningen hölls 14 november 2016. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 16 november 2016.

Vid verksamhetens utgång var upplåtelseavtal tecknade för 92 av totalt 92 bostadsrättslägenheter.

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Prämen 1.

Taxeringsvärdet för fastigheten är vid framläggande av Årsredovisningen ej framställt. Uppskattat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell för flerbostadshus (2022) beräknas dock till 169 797 000 kr varav byggnad uppgår till 139 800 000 kr och mark 29 997 000 kr.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Index Asset Management AB tecknades den 31 maj 2019.

Enligt uppdragsavtalet svarar Index Asset Management AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar Index Asset Management AB för eventuellt uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser och upplåtelseavgifter, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts.

Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärfvas av Index Asset Management AB.

Ekonomi

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget med mera, efter återbetald mervärdesskatt, är fastställd till 371 358 000 kronor, varav 150 000 kronor i likviditetsreserv.

Föreningens långfristiga finansiering om 72 768 000 har tecknats med Nordea Bank AB.

Slutavräkning har ingåtts med Index Asset Management AB och Index Norrtälje Holding 2 AB med avräkningsdag 31 december 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I oktober 2022 togs följande upplåning i Nordea,
Lån 1, 18 192 000 kr, löper till 2023-10-06 med tre månaders rörlig ränta
Lån 2, 18 192 000 kr, löper till 2023-10-06 med fast ränta 3,67%
Lån 3, 18 192 000 kr, löper till 2024-09-18 med fast ränta 4,03%
Lån 4, 18 192 000 kr, löper till 2025-09-17 med fast ränta 4,26%

Det tragiska kriget i Ukraina och de sanktioner som införts som en konsekvens därav har under året påverkat räntor, inflation och valutakurser samt lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin.

På grund av den höga inflationen samt nuvarande räntenivå har månadsavgifterna från och med 2023-01-01 höjts med 30%, vilket motsvarar 196 kr/kvm/år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per den 31 december 2022 var 130. Samtliga medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

En bostadsrättsköpare blir medlem när köparen har tecknat upplåtelseavtal.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 859 500	0	7 859 500
Ökning av insatskapital	215 730 503	74 999 997	290 730 500
Belopp vid årets utgång	223 590 003	74 999 997	298 590 000

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

0

0

Rörelseresultat

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	371 026 080	275 796 248
Summa materiella anläggningstillgångar		371 026 080	275 796 248
Summa anläggningstillgångar		371 026 080	275 796 248
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 009 001	0
Övriga fordringar	3	7 997 037	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 144	0
Summa kortfristiga fordringar		19 026 182	1
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 771 632	2 708 117
Summa kassa och bank		11 771 632	2 708 117
Summa omsättningstillgångar		30 797 814	2 708 118
SUMMA TILLGÅNGAR		401 823 894	278 504 366

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		223 590 003	7 859 500
Upplåtelseavgifter		74 999 997	0
Summa bundet eget kapital		298 590 000	7 859 500

Summa eget kapital

298 590 000 **7 859 500**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4	35 656 320	111 832 989
Övriga skulder	5	414 000	0
Summa långfristiga skulder		36 070 320	111 832 989

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4	37 111 680	0
Förskott från kunder		4 343	10 570
Leverantörsskulder		1 438 388	21 073 817
Skulder till koncernföretag		26 378 385	133 876 933
Skatteskulder		338 996	12 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 891 782	3 838 177
Summa kortfristiga skulder		67 163 574	158 811 877

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

401 823 894 **278 504 366**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen följer även bokföringsnämndens allmänna råd. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas i en för föreningen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisrådets rekommendationer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 796 248	137 994 754
Mark	6 283 415	122 330
Pågående ny- till och ombyggnad	88 946 417	137 679 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 026 080	275 796 248
Utgående redovisat värde	371 026 080	275 796 248

Not 3 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 278	1
Momsfordran	3 410 259	0
Upplåtelser privatperson	4 585 500	0
	7 997 037	1

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån, total låneskuld 72 768 000.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Byggnadskreditiv			0	111 832 989
Nordea	2,42	2023-01-06	18 192 000	0
Nordea	3,67	2023-10-06	18 192 000	0
Nordea	4,03	2024-09-01	18 192 000	0
Nordea	4,26	2025-09-17	18 192 000	0
			72 768 000	111 832 989
Varav kortfristig skuld			37 111 680	111 832 989

Not 5 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner från lokalhyresgäster	414 000	0
	414 000	0

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade intäkter, avisering aveende Q1	1 679 858	0
Upplupen kostnad el	79 761	0
Upplupen kostad värme	90 330	0
Upplupen kostad tv/bredband/porttelefon	224	0
Upplupen kostad förvaltararvode	24 609	0
Upplupen kostnad revision	17 000	17 000
Upplupen kostnad Index Asset Management	0	1 925 129
Upplupen bankkostnad	0	1 677 715
Upplupen kostnad fastighetsmäklare	0	168 750
Övrigt	0	49 583
	1 891 782	3 838 177

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen följer noggrant utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att det kan hantera de olika scenarion som kan uppstå.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Wedin

Håkan Johansson

Hans Lindström

Stefan Svéd

Tiina Karlsson

Ingela Eli Lindberg

Andreas Tüttelman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCooper AB

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling
Partner

2023-05-22 15:50:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF ORANGERIET I NORRTÄLJE HAMN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE WEDIN

Susanne Wedin

2023-05-19 07:29:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN JOHANSSON

Håkan Johansson

2023-05-18 08:54:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Lindström

Hans Lindström

2023-05-18 14:18:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVÉD

Stefan Svéd

2023-05-18 10:39:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TIINA KARLSSON

Tiina Karlsson

2023-05-18 10:53:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGELA ELI LINDBERG

Ingela Eli Lindberg

2023-05-18 08:52:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS TÜTTELMANN

Andreas Tüttelmann

2023-05-18 11:51:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orangeriet i Norrtälje Hamn, org.nr 769633-2878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet i Norrtälje Hamn för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orangeriet i Norrtälje Hamn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 15:48:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post