

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2068.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Pippi S:1. Föreningens andel är 12,8 procent. Samfälligheten förvaltar hagtorn Fastighetsservice AB.

Styrelsen

Henrik Ahlgren	Ordförande
Jesper Andersson	Ledamot
Therese Skatt	Ledamot

Mattias Ortiz Antin	Suppleant
Cecilia Ortiz Antin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pippi 4	2014	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via värmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.

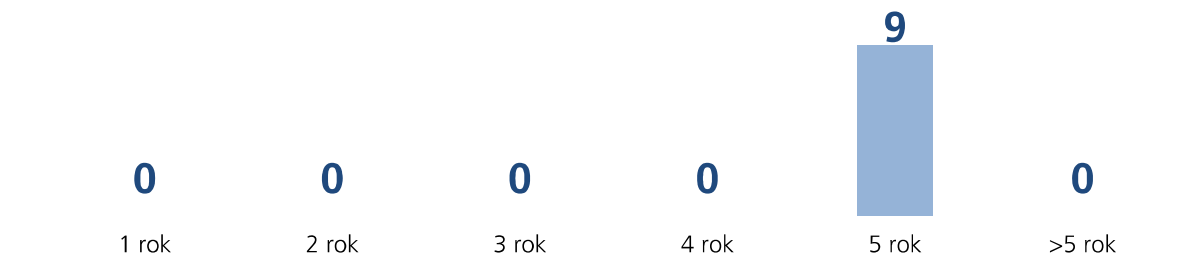
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 098 m², varav 1 098 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
VVS - Spolning av avloppsstammar	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Gemensamhetsanläggnings utemiljö förvaltning	Hagtorns Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

Höjning av parkeringsplatserna från 200 kr till 250 kr i avgift per månad.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

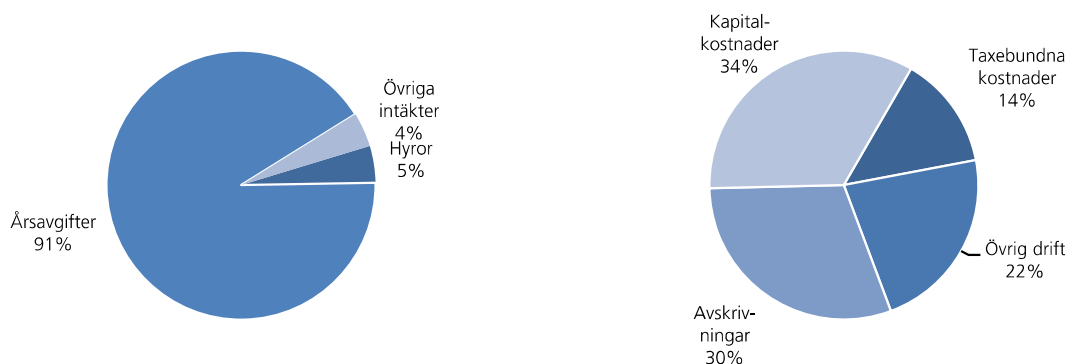
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	387 383	356 729
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	648 979	645 124
Finansiella intäkter	1 667	111
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 183
Ökning av kortfristiga skulder	18 614	0
	669 260	650 418
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	266 305	232 562
Finansiella kostnader	243 654	246 259
Ökning av kortfristiga fordringar	7	0
Minskning av långfristiga skulder	108 580	108 580
Minskning av kortfristiga skulder	0	32 364
	618 546	619 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	438 097	387 383
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	50 714	30 653

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	540	540	491	491
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 148	9 247	9 346	9 445
Elkostnad/m ² totalyta	32	18	18	19
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	35	33	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	222	224	226	227
Soliditet (%)	63	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	-53	-160	-116
Nettoomsättning (tkr)	649	645	602	611

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 098 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 730 000	0	0	17 730 000
Fond för yttre underhåll	798 792	179 390	0	619 402
S:a bundet eget kapital	18 528 792	179 390	0	18 349 402
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 242 435	-179 390	-53 393	-1 009 651
Årets resultat	-79 121	-79 121	53 393	-53 393
S:a fritt eget kapital	-1 321 555	-258 511	0	-1 063 045
S:a eget kapital	17 207 237	-79 121	0	17 286 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-79 121
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 063 045
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 390
summa balanserat resultat	-1 321 556

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 321 556
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	648 589	644 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	390	400
Summa rörelseintäkter		648 979	645 124
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-179 584	-176 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 866	-56 327
Personalkostnader	Not 6	-32 855	1
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-219 808	-219 808
Summa rörelsekostnader		-486 113	-452 370
RÖRELSERESULTAT		162 866	192 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 667	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 654	-246 259
Summa finansiella poster		-241 986	-246 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 121	-53 393
ÅRETS RESULTAT		-79 121	-53 393

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	26 888 844	27 108 652
Summa materiella anläggningstillgångar	26 888 844	27 108 652
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 888 844	27 108 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	445 442	394 721
Summa kortfristiga fordringar	445 442	394 721
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	445 442	394 721
SUMMA TILLGÅNGAR	27 334 286	27 503 372

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 730 000	17 730 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	798 792	619 402
Summa bundet eget kapital		18 528 792	18 349 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 242 435	-1 009 651
Årets resultat		-79 121	-53 393
Summa fritt eget kapital		-1 321 555	-1 063 045
SUMMA EGET KAPITAL		17 207 237	17 286 357
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 936 070	10 044 650
Summa långfristiga skulder		9 936 070	10 044 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	108 580	108 580
Leverantörsskulder		9 224	7 995
Övriga skulder		15 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	57 820	55 790
Summa kortfristiga skulder		190 979	172 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 334 286	27 503 372

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	593 406	593 406
Hyror parkering	28 800	28 800
Bredbandsintäkter	22 464	22 464
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	55	54
	648 589	644 724

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	390	400
	390	400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 155	30 516
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 686	2 150
	Snöröjning/sandning	5 355	5 013
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 875
	Myndighetstillsyn	0	7 500
	Gemensamma utrymmen	140	0
	Sophantering	1 869	1 869
	Gård	1 645	0
	Förbrukningsmateriel	0	199
		46 850	54 122
	Reparationer		
	VVS	2 303	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 642	9 763
	Mark/gård/utemiljö	0	791
		6 945	10 554
	Taxebundna kostnader		
	El	34 820	19 801
	Vatten	37 866	38 263
	Sophämtning/renhållning	25 585	23 599
		98 271	81 663
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 154	7 413
	Kabel-TV	2 500	0
	Bredband	16 864	22 484
		27 518	29 897
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	179 584	176 236
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	625
	Revisionsarvode extern revisor	18 250	15 375
	Föreningskostnader	4 699	4 150
	Styrelseomkostnader	0	169
	Fritids- och trivselkostnader	998	338
	Studieverksamhet	0	1 200
	Förvaltningsarvode	22 681	22 196
	Administration	5 988	2 178
	Konsultarvode	0	10 096
		53 866	56 327
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	0
	Sociala kostnader	7 855	-1
		32 855	-1

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	219 808	219 808
		219 808	219 808
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 537 000	28 537 000
	Utgående anskaffningsvärde	28 537 000	28 537 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 428 348	-1 208 540
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 808	-219 808
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 648 156	-1 428 348
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 888 844	27 108 652
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 160 000	2 160 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	2 904 000	2 904 000
		17 304 000	17 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 304 000	17 304 000
		17 304 000	17 304 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 345	7 338
	Klientmedel hos SBC	220 376	89 298
	Räntekonto hos SBC	217 721	298 084
		445 442	394 721
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	619 402	454 662
	Reservering enligt stadgar	179 390	179 390
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-14 650
	Vid årets slut	798 792	619 402

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,650 %	3 871 200	3 913 040	2025-09-25
Swedbank	2,580 %	3 213 450	3 248 190	2027-04-23
Swedbank	1,910 %	2 960 000	2 992 000	2029-03-23
Summa skulder till kreditinstitut		10 044 650	10 153 230	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 580	-108 580	
		9 936 070	10 044 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 501 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	10 859 000	10 859 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	2 017	2 039
Avgifter och hyror	55 803	53 751
	57 820	55 790

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Henrik Ahlgren
Ordförande

Jesper Andersson
Ledamot

Therese Skatt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Orangeriet i Malmö 769623-8174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Orangeriet i Malmö för år 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Orangeriet i Malmö för år 2022, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 bemyndigande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	593 000	593 406	593 000
Hyror parkering	35 800	28 800	28 000
Bredbandsintäkter	22 000	22 464	22 000
Parkering	15 000	0	15 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 864	0
Öresutjämning	0	55	0
Övriga intäkter	0	390	0
	665 800	648 979	658 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-34 000	-28 541	-32 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-6 686	-11 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-5 355	-3 000
Myndighetstillsyn	-9 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-140	-2 000
Sopphantering	-3 000	-1 869	-2 000
Gård	0	-1 645	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-61 000	-44 236	-53 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-16 000	0	-11 000
VVS	0	-2 303	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 642	0
	-16 000	-6 945	-11 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-2 614	0
	0	-2 614	0
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-34 820	-21 000
Vatten	-43 000	-37 866	-36 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-25 585	-24 000
	-100 000	-98 271	-81 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-9 000	-8 154	-7 000
Kabel-TV	0	-2 500	0
Bredband	-25 000	-16 864	-24 000
	-34 000	-27 518	-31 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 250	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-18 250	-17 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 699	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-998	-1 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-25 000	-22 681	-23 000
Administration	-3 000	-5 988	-3 000
	-55 000	-53 866	-49 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-50 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	0	-15 710	0
	-25 000	-65 710	-25 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-220 000	-219 808	-220 000
	-220 000	-219 808	-220 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-511 000	-518 968	-470 000
RÖRELSERESULTAT	154 800	130 011	188 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 636	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-244 000	-243 644	-250 000
Övriga räntekostnader	0	-10	0
	-244 000	-241 986	-250 000
RESULTAT	-89 200	-111 976	-62 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se