

Årsredovisning

För

Bostadsrättsföreningen Orangeriet 1, Vingåker

716402-1516

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org. nr 716402-1516

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet 1, Vingåker får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1999-02-17. Föreningen har sitt säte i Vingåker.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 17 februari 1999.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 juni 2019. På stämman deltog 6 medlemmar och representerade 5 röster.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ingrid Blomerus	Ordförande	i tur att avgå
Orla Sjöholm	Ledamot	i tur att avgå
Vilma Vehapaj	Ledamot	i tur att avgå
Heli Ruotsalainen	Suppleant	i tur att avgå

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i förening av Tor-Leif Thuresson och Orla Sjöholm.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 1 protokollfört sammanträde.

Revisor

Revisor har under året varit Örjan Langborg, Örjan Langborg Redovisning AB.

h

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org. nr 716402-1516

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Vingåker Orangeriet 15 med adress Eneroths väg 10 A-H. Huset färdigställdes år 1999 och innehåller 8 bostäder om 976 kvm. Dessutom finns ett antal bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:
8 st 5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fiber från Telia	2016
Parkeringsplatser	2017
OVK-besiktning	2018
Energideklaration	2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Tor-Leif Thuresson	Kameral förvaltning
TeliaSonera	Bredband
Vattenfall	Elavtal
If	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts regelbundet av styrelsen. Härvid har konstaterats att byggnaden är i bra skick.

Underhåll

Inga investeringar har utförts under året, men däremot följande större underhållsåtgärder:

Trädfällning	5 000 kr
Reparation värmepump	28 210 kr
Rensning hängrännor	8 500 kr

Föreningens sittande styrelse fattar löpande beslut för respektive år om underhåll.

Större planerade underhåll är byte av vindskivor.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 11, varav 8 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org. nr 716402-1516

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	569	569	569	569	569
Årets resultat, tkr	146	174	87	85	188
Balansomslutning, tkr	5 390	5 348	5 302	5 335	5 357
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	583	583	583	583	583
Driftskostnad, kr/kvm	243	239	323	293	183
Ränta, kr/kvm	78	71	73	103	115
Lån, kr/kvm	4 273	4 401	4 529	4 657	4 779
Fond för yttre underhåll, tkr	257	157	157	239	193
Soliditet (%)	21	19	15		

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att inte förändra avgifterna inför 2020. Årsavgiftsnivån för bostäder är 583 kr/kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång					
årets ingång	269 002	156 873	392 474	173 369	991 718
Resultatdisposition					
enligt föreningsstämman			173 369	-173 369	0
Reservering till fond					
för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		100 000	-100 000		0
Ianspråktagande					
av fond för yttre					
underhåll		0	0		0
Årets resultat				145 967	145 967
Belopp vid					0
årets utgång	269 002	256 873	465 843	145 967	1 137 685

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	465 843
Årets resultat	145 967
	611 810

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	611 810
	611 810

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org. nr 716402-1516

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	608 809	609 578
Summa rörelseintäkter		608 809	609 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-237 450	-232 878
Övriga externa kostnader	4	-19 688	-4 600
Personalkostnader	6	-29 355	-29 706
Avskrivningar	7	-100 000	-100 000
Summa rörelsekostnader		-386 493	-367 184
Rörelseresultat		222 316	242 394
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 349	-69 025
Summa finansiella poster		-76 349	-69 025
Resultat efter finansiella poster		145 967	173 369
Årets resultat		145 967	173 369

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org.nr 716402-1516

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 673 817	4 773 817
Summa materiella anläggningstillgångar		4 673 817	4 773 817
Summa anläggningstillgångar		4 673 817	4 773 817
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar		2 148	1 033
Summa kortfristiga fordringar		2 148	1 033
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		714 370	573 572
Summa kassa och bank		714 370	573 571
Summa omsättningstillgångar		716 518	574 605
SUMMA TILLGÅNGAR		5 390 335	5 348 422

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org.nr 716402-1516

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		269 002	269 002
Fond för yttre underhåll		256 873	156 873
Summa bundet eget kapital		525 875	425 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		465 844	392 474
Årets resultat		145 967	173 369
Summa fritt eget kapital		611 811	565 843
Summa eget kapital		1 137 686	991 719
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	9, 10	4 170 728	4 295 127
Leverantörsskulder		43 875	17 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 046	44 492
Summa kortfristiga skulder		4 252 649	4 356 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 390 335	5 348 422

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org. nr 716402-1516

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 3 037 008 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter	605 376	605 376
Bilplats	3 430	4 200
Övrigt	3	2
Summa nettoomsättning	608 809	609 578

Not 3 Driftskostnader

Snöröjning	15 975	2 850
Lägenheter, löpande underhåll	29 155	28 587
Byggnader, löpande underhåll	0	15 021
Mark, löpande underhåll	15 230	21 948
P-platser, löpande underhåll	1 018	0
Elavgifter	13 762	16 333
Vatten och avlopp	59 329	46 036
Sophämtning	16 062	14 894
Fastighetsförsäkring	29 940	28 248
Bredband	36 580	36 661
Fastighetsskatt	20 300	22 300
Övrigt	99	0
Summa driftskostnader	237 450	232 878

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org. nr 716402-1516

Not 4 Övriga externa kostnader

Lokalhyra	700	200
Ersättning till revisor	2 500	2 500
Förvaltningskostnader	16 488	1 800
Summa övriga externa kostnader	19 688	4 600

Not 5 Underhåll enligt plan

Underhåll enligt plan	0	0
Summa underhåll enligt plan	0	0

Not 6 Personalkostnader

Arvode styrelse	7 000	7 000
Kameral förvaltare	15 338	15 604
Sociala avgifter	7 017	7 102
Summa personalkostnader	29 355	29 706

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 183 839	6 183 839
Ingående anskaffningsvärde mark	381 225	381 225
Utgående anskaffningsvärde	6 565 064	6 565 064
Ingående avskrivningar	-1 791 247	-1 691 247
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående avskrivningar	-1 891 247	-1 791 247
Utgående redovisat värde	4 673 817	4 773 817
Taxeringsvärde byggnad	2 448 000	2 448 000
Taxeringsvärde mark	392 000	392 000
Totalt taxeringsvärde	2 840 000	2 840 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 362	78 632
Utgående anskaffningsvärde	78 362	78 632
Ingående avskrivningar	-78 632	-78 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 632	-78 632
Utgående planenligt restvärde	0	0

Brf Orangeriet 1, Vingåker
Org. nr 716402-1516

**Not 9 Skulder till
kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv. datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB			0	1 313 399
SBAB	1,67	2020-01-18	2 926 728	2 981 728
SEB BoLån	1,52	2020-01-18	1 244 000	0
			4 170 728	4 295 127

Not 10 Ställda säkerheter

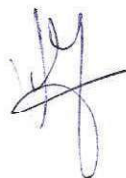
	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	9 572 000	9 572 000
Summa ställda säkerheter	9 572 000	9 572 000

Vingåker 2020-06-04

Ingrid Blomerus



Vilma Vehapaj



Orla Sjöholm



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har överlämnats 2020-06-04



Örjan Langborg
Örjan Langborgs Redovisning AB.

Revisionsberättelse

Jag, som av Bostadsrättsföreningen Orangeriet, är vald revisor har granskat årsbokslutet, räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed och omfattar bl a inhämtande av underlag, bedömning av intern kontroll samt genomgång av räkenskaper och förvaltningsdokument.

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och god föreningsmed och ger en i allt väsentligt rättvisande bild.

Jag tillstyrker att stämman

- fastställer resultat och balansräkning
- överför resultatet i ny räkning enligt förslag från styrelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Vingåker 2020-06-04


Örjan Langborg