

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje hamn

769633-2878

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen 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 Prämen 1. På föreningens fastighet har uppförts tre flerbostadshus i fem och sex våningsplan med 92 lägenheter och ett övernattningsrum samt fyra hyreslokaler. Till föreningen hör också en byggnad kallat Orangeriet med gemensamma utrymmen såsom motionsrum/gym, bastu, relaxavdelning, vinterträdgård, odlingsdel samt en snickarskrubb.

Härutöver finns i fastigheten ett parkeringsgarage under markplan som utgör en gemensamhetsanläggning (GA Prämen 1), där föreningen och Brf. Havstornet är andelsägare. Förvaltning av denna sker genom samfällighetsföreningen Norra Våghuset (org.nr 7179191452).

Byggnaden färdigställdes under 2022.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Prämen 1.

Taxeringsvärde 2023	169 797 000
varav byggnad	139 800 000
varav mark	29 997 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Uthyrningsbar area

Bostäder	6 056 kvm
Lokaler	462 kvm
Garage i GA	64 platser varav 13 laddplatser

Lägenhetsfördelning

1 r o k	4 st
2 r o k	45 st
3 r o k	28 st
4 r o k	15 st
Totalt	92 st

Fastighetsförvaltning

Väsentliga avtal har tecknats med:

Norrtälje Energi	el och fjärrvärme
Norrtälje Vatten och Avfall	vatten, avlopp och sophantering
Schindler Hiss	hissar
Touch by Index	tjänster
Sweax AB	kundservice, teknisk- och ekonomisk förvaltning, fastighetsjour och lokalvård

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 745 297. I resultatet ingår avskrivningar med 2 519 701, exkluderar man avskrivningar blir resultatet +774 404. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har föreningen amorterat 727 680 kr på sina fastighetslån.

Efter att ha antagit budgeten för räkenskapsåret 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 30% fr o m 23-01-01, vilket motsvarar 196 kr/kvm/år.

Styrelsen och övriga funktioner

Från och med årsstämman den 19 juni 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Stefan Svéd, Ordförande
Tiina Karlsson
Gunilla Enström
Yvonne Nordahl
Anders Lindvall
Leif Allard
Leif Lindberg

Suppleanter

Lars Svensson
Henrik Cederwall

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden, varav 10 efter den 19 juni med den ovan nämnda styrelsen.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Valberedning

Lollo Hellström, sammankallande
Pernilla Lundberg

Revisorer

Alexandra Lindqvist, ordinarie revisor
Karin Hammarberg, revisorsuppleant
Båda från Hammarberg & Lindqvist Revision AB, Norrtälje.

Samfälligheten Norra Våghuset - garaget

Två styrelsemedlemmar har representerat föreningen i styrelsen för Norra Våghuset, en ordinarie ledamot och en suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2023 togs förvaltningen av Brf Orangeriet i Norrtälje hamn över från byggherren Index Residence. Vid föreningens årsstämma den 19 juni 2023 tillträdde en ny styrelse som nu helt bestod av föreningens egna medlemmar.

Den nya styrelsen har fortsatt med att sätta sig in i arbetet med uppbyggnad av en ny bostadsrättsförening och utveckla dess förvaltning. Arbetet har särskilt omfattat att strukturera upp en organisation av styrelsens arbete, där kommande styrelseledamöter lätt kan ta vid.

På stämman 2023 gavs två motioner bifall genom röstning av medlemmarna; återinförande av portkod samt införskaffande av en hjärtstartare. Hjärtstartaren är placerad i Orangeriet.

Information om verksamhetsåret

Den nya styrelsen har utformat en arbetsordning med fastställda ansvarsområden och instruktioner inom styrelsen. Styrelsen har arbetat med föreningens tekniska förvaltning, avtal, ekonomihantering, administration, finansiering, medlemsinformation, trivselfrågor samt gemensamhetsanläggningen. Förutom ordinarie styrelsemöten har olika arbetsgrupper inom styrelsen bildats för att utveckla olika områden inom förvaltningen av föreningen. Det finns även en organisation av medlemmar/boende i fastigheten som engagerar sig i skötsel av föreningens gemensamma lokaler, ytor utomhus samt växter i Orangeriet.

Administration

Styrelsen har utvecklat en rad olika arbetsrutiner samt instruktioner såsom policys, riktlinjer samt styrande dokument. Allt i syfte att formalisera och förenkla arbetet för både styrelsen och medlemmarna.

Finansiering

Två av föreningens fyra lån på vardera 18 192 000 omplacerades under oktober till rörlig ränta med en löptid på ett år. Därtill avtalades med långgivaren att föreningen under 2024 inte ska amortera något på lånen.

Medlemskontakt

Styrelsen har efter varje ordinarie styrelsemöte informerat medlemmarna via nyhetsbrev av allmän karaktär. Under året har det utkommit nio (9) stycken, vilka även finns tillgängliga på Touch-appen. Därtill har styrelsen regelbundet informerat medlemmarna med s.k infobrev om specifika aktuella ärenden. Styrelsen har även dialog med medlemmarna via styrelsemejlen i särskilda frågor som ställs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 1 januari 2023 var 130 st. Antalet medlemmar per 31 december 2023 var 133 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 468	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 745	0	0	0
Soliditet (%)	79,5	74,3	2,8	3,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	850	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 053	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 896	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	119	0	0	0
Räntekänslighet (%)	14,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	0	0	0
Kassaflöde	-8 505	0	0	0
Amorteringar	728	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Summan av årets avskrivningar överstiger det negativa resultatet för året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 590 003	74 999 997		298 590 000
Årets resultat			-1 745 297	-1 745 297
Belopp vid årets utgång	223 590 003	74 999 997	-1 745 297	296 844 703

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 745 297
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	170 000
i ny räkning överföres	-1 915 297
	-1 745 297

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 468 257	0
Övriga rörelseintäkter	3	38 408	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 506 665	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 619 160	0
Övriga externa kostnader	5	-46 981	0
Personalkostnader	6	-136 748	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 519 701	0
Summa rörelsekostnader		-6 322 590	0
Rörelseresultat		1 184 075	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 470	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 943 842	0
Summa finansiella poster		-2 929 372	0
Resultat efter finansiella poster		-1 745 297	0
Resultat före skatt		-1 745 297	0
Årets resultat		-1 745 297	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	368 506 379	371 026 080
Summa materiella anläggningstillgångar		368 506 379	371 026 080
Summa anläggningstillgångar		368 506 379	371 026 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 327 655	11 009 001
Övriga fordringar	8	19 573	7 997 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 007	20 144
Summa kortfristiga fordringar		1 533 235	19 026 182
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 266 728	11 771 632
Summa kassa och bank		3 266 728	11 771 632
Summa omsättningstillgångar		4 799 963	30 797 814
SUMMA TILLGÅNGAR		373 306 342	401 823 894

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 590 003	223 590 003
Upplåtelseavgifter		74 999 997	74 999 997
Summa bundet eget kapital		298 590 000	298 590 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 745 297	0
Summa fritt eget kapital		-1 745 297	0
Summa eget kapital		296 844 703	298 590 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 736 640	35 656 320
Summa långfristiga skulder		16 736 640	35 656 320
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	55 303 680	37 111 680
Förskott från kunder		0	4 343
Leverantörsskulder		333 698	1 438 388
Skulder till byggande bolag		0	26 378 385
Skatteskulder		446 966	338 996
Övriga skulder	11	695 696	414 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 944 959	1 891 782
Summa kortfristiga skulder		59 724 999	67 577 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 306 342	401 823 894

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 745 297	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 519 701	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	774 404	0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	9 681 346	-11 009 001
Förändring av kortfristiga fordringar	7 811 601	-8 017 181
Förändring av leverantörsskulder	-1 104 690	-19 635 430
Förändring av kortfristiga skulder exkl skulder till kreditinstitut	-24 939 885	-108 710 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 777 224	-147 372 164

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-95 229 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-95 229 832

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-727 680	-39 064 989
Upplåten bostadsrätt	0	290 730 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-727 680	251 665 511

Årets kassaflöde	-8 504 904	9 063 515
-------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	11 771 632	2 708 117
Likvida medel vid årets slut	3 266 728	11 771 632

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Inga avvikelser från de grundläggande principerna förekommer. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Mark	Ej avskrivningsbart

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition. Enligt föreningens stadgar ska det till fonden årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden ske enligt planen.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 149 459	0
Hyror lokaler	922 584	0
Hyror garage och parkeringsplatser	946 304	0
Debiterade vattenavgifter	100 599	0
Debiterade elavgifter (el laddstolpar)	30 828	0
Utdelning från samfälligheten	187 587	0
Övernattningsrum	20 625	0
Övriga ersättningar från medlemmar	17 465	0
Intäkt vidarefakturerering	92 806	0
	7 468 257	0

I bostädernas årsavgifter ingår värme, kallvatten, abonnemang för tv samt Touch tjänster.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	38 408	0
	38 408	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	480 775	0
Serviceavgifter	438 503	0
Besiktningar	13 140	0
Reparationer	70 599	0
Skador och santering	51 801	0
Inköp till Vinterträdgården	13 010	0
Inköp till Uteträdgården	7 551	0
Inköp till bastu och gym	776	0
Inventarier och förbrukningsinventarier	19 075	0
El	238 922	0
Uppvärmning	544 702	0
Vatten	536 577	0
Renhållning	272 655	0
Digitala tjänster	4 113	0
Fastighetsförsäkring	103 984	0
Fastighetsskatt	107 970	0
Samfällighetsavgift	622 200	0
Vidarefakturerade kostnader	92 807	0
	3 619 160	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Inkasso och KFM-avgifter	885	0
Postbefordran	544	0
Övriga förvaltningskostnader	17 502	0
Konsultarvoden	22 163	0
Bankkostnader	5 887	0
	46 981	0

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	116 500	0
Sociala kostnader	20 248	0
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader inkl pensionskostnader	136 748	0

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371 026 080	275 796 248
Byggnad	302 364 085	0
Mark	0	6 283 415
Pågående ny- till och ombyggnad	-302 364 085	88 946 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 026 080	371 026 080
Årets avskrivningar	-2 519 701	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 519 701	0
Utgående redovisat värde	368 506 379	371 026 080
Taxeringsvärden byggnader	139 800 000	
Taxeringsvärden mark	29 997 000	
	169 797 000	
Bokfört värde byggnader	299 844 384	
Bokfört värde mark	68 661 995	
	368 506 379	

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	19 573	1 278
Momsfordran	0	3 410 259
Upplåtelser privatperson	0	4 585 500
	19 573	7 997 037

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt elförbrukning laddstolpar	12 619	20 144
Förutbetald kostnad hyra parkeringsplatser	165 688	0
Förutbetald föreningsavgifter	7 700	0
	186 007	20 144

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån, total låneskuld 72 040 320 (72 768 000).

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek 12626	2,42	2023-01-06	0	18 192 000
Nordea Hypotek 12634	3,67	2023-10-06	0	18 192 000
Nordea Hypotek 12642	4,03	2024-09-18	18 192 000	18 192 000
Nordea Hypotek 12650	4,26	2025-09-17	17 464 320	18 192 000
Nordea Hypotek 73374	4,64	2024-10-07	18 192 000	0
Nordea Hypotek 73382	4,65	2024-10-07	18 192 000	0
			72 040 320	72 768 000
Varav kortfristig skuld			55 303 680	37 111 680

De delar av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske inom ett år.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	281 696	0
Depositioner från lokalhyresgäster	414 000	414 000
	695 696	414 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade intäkter avseende avisering Q1	1 974 938	1 679 858
Upplupen kostnad el	33 391	79 761
Upplupen kostnad värme	93 091	90 330
Upplupen kostnad tv/bredband/porttelefon	0	224
Upplupen kostnad förvaltararvode	15 069	24 609
Upplupen kostnad revision	17 000	17 000
Upplupen kostnad ränta fastighetslån	757 190	0
Upplupen kostnad arvoden och soc avgifter	54 280	0
	2 944 959	1 891 782

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Svéd
Ordförande

Tiina Karlsson

Gunilla Enström

Yvonne Nordahl

Anders Lindvall

Leif Allard

Leif Lindberg

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513810371

Dokument

BRF Orangeriet Årsredovisning 2023 FASTSTÄLLD
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-03-26 14:52:59 CET (+0100) av Caroline
Forsberg (CF)
Färdigställt 2024-03-27 13:18:45 CET (+0100)

Initierare

Caroline Forsberg (CF)
Sweax AB
caroline.forsberg@sweax.se
+4670850197

Signerare

Stefan Sved (SS)
Identifierad med svenskt BankID som "STEFAN SVÉD"
Brf Orangeriet
Personnummer 500518-9393
stefansved50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN SVÉD"
Signerade 2024-03-26 15:15:21 CET (+0100)

Tiina Karlsson (TK)
Identifierad med svenskt BankID som "TIINA KARLSSON"
Brf Orangeriet
Personnummer 580313-0227
tiina.karlsson58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TIINA KARLSSON"
Signerade 2024-03-26 22:07:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513810371

Gunilla Enström (GE)

Identifierad med svenskt BankID som "TORBORG
GUNILLA ENSTRÖM"

Brf Orangeriet

Personnummer 560610-9048

enströmskan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBORG GUNILLA ENSTRÖM"

Signerade 2024-03-27 09:57:48 CET (+0100)

Yvonne Nordahl (YN)

Identifierad med svenskt BankID som "Yvonne Britt-
Marie Nordahl"

Brf Orangeriet

Personnummer 550808-1048

yvonne@ecount.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Yvonne Britt-Marie Nordahl"

Signerade 2024-03-27 11:07:46 CET (+0100)

Anders Lindvall (AL1)

Identifierad med svenskt BankID som "Anders Bengt
Lindvall"

Brf Orangeriet

Personnummer 490804-0092

terapro@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Bengt Lindvall"

Signerade 2024-03-27 11:12:47 CET (+0100)

Leif Allard (LA)

Identifierad med svenskt BankID som "LEIF ALLARD"

Brf Orangeriet

Personnummer 550510-0072

leif_allard@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
ALLARD"

Signerade 2024-03-27 11:35:28 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513810371

Leif Lindberg (LL)

Identifierad med svenskt BankID som "LEIF LINDBERG"

Brf Orangeriet

Personnummer 440705-1236

peggyochleif@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF LINDBERG"

Signerade 2024-03-27 13:16:37 CET (+0100)

Alexandra Lindqvist (AL2)

Identifierad med svenskt BankID som "Alexandra

Camilla L Lindqvist"

Personnummer 790716-0241

alexandra@hammarbergs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2024-03-27 13:18:45 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn

Org.nr 769633-2878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Norrtälje den 27 mars 2024

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513912910

Dokument

orangeriet
Huvuddokument
3 sidor
*Startades 2024-03-27 13:21:22 CET (+0100) av Alexandra
Lindqvist (AL1)*
Färdigställt 2024-03-27 13:21:51 CET (+0100)

Initierare

Alexandra Lindqvist (AL1)
Hammarbergs revisionsbyrå
alexandra@hammarbergs.se
+4617615100

Signerare

Alexandra Lindqvist (AL2)
Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Personnummer 790716-0241
alexandra@hammarbergs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"
Signerade 2024-03-27 13:21:51 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

