

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Orangeriet, Bromma**

769630-5072

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Orangeriet, Bromma, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma i Stockholm kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 26 augusti 2015.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Hemse 1, 2 och 3 i Stockholm kommun.

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB) som uppförde föreningens byggnader.

Föreningens byggnader består av tre flerfamiljshus med 60 bostadsrätter. Inflyttning i fastigheten skedde under perioden februari till juni 2017.

Den totala boarean (BOA) är 4 378 kvm.

Föreningen har 20 garageplatser samt 40 öppna parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

23 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2018.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning samt fastighetsjour. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2019. Omförhandling kan ske senast den 30 juni 2019.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer vara delaktig i tre gemensamhetsanläggningar, GA1, GA2 och GA3 tillsammans med andra fastigheter. Gemensamhetsanläggningarna kommer omfatta parkanläggning, dagvatten i park samt belysning, trottoarer, miljöstation samt parkeringshus och yta för markparkering. Gemensamhetsanläggningarna skall förvaltas genom en samfällighetsförening.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Bentzer Hans Lindström Kjel Augustsson Christoffer Adrian Kristina Swahn
-----------	---

Suppleant	Sven Larsson Andreas Acekevi Anita Lindell
-----------	--

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 8 november 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Acekevi Christoffer Adrian Anita Lindell Bjarne Selin Kristina Swahn
-----------	--

Suppleanter	Evgeniy Logvinyuk Levant Pandir Fredrik Syrén	avgick 29 januari 2018
-------------	---	------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (tre) protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp (44 800 kr) exkl sociala avgifter att fritt fördela inom styrelsen.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 november 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 november 2015.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Avräkning mot Bonava Sverige AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har skett den 30 september 2017. Entreprenören har svarat för

föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

#### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid regleringstidpunkten hade anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning;

Anskaffningskostnad	260 460 000	Insatser	151 135 223
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	50 374 777
		Fastighetslån	<u>59 000 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>260 510 000</u>	S:a finansiering	<u>260 510 000</u>

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 260 460 000 kr, varav mark ingår med 115 000 000 kr.

	<u>2017</u>	<u>2015-08-26</u> <u>- 2016-12-31</u>
<u>Förändring av likvida medel</u>		
Årsavgifter	2 016 805	0
Hyror och övriga intäkter	145 091	0
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 082 600	-0
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 079 296	0
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-11 255 380	10 980 784
Årets amorteringar	0	0
Förändring av byggnadskreditiv	-146 536 399	146 536 399
Inbetalda medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	197 610 000	3 900 000
Delbetalning av entreprenad	-98 960 000	-161 500 000
Upptagna fastighetslån	59 000 000	0
Förändring likvida medel	937 517	82 817
Likvida medel vid årets början	82 817	
Likvida medel vid årets slut	1 020 334	82 817

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 90 (fyra) medlemmar. Under året har 127 (fyra) medlemmar tillträtt samt 41 (inga) medlemmar utträtt ur föreningen vid 37 (inga) överlåtelse. Tre (ingen) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	822
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-109
Soliditet (%)	77,1
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	317
Fastighetslån/kvm	13 476
Årsavgifter/kvm	655

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 900 000			0	3 900 000
Ökning av insatskapital	197 610 000				197 610 000
Omklassificering	-50 374 777	50 374 777			0
Enligt slutreglering			39 781		39 781
Årets resultat				-108 629	-108 629
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>151 135 223</b>	<b>50 374 777</b>	<b>39 781</b>	<b>-108 629</b>	<b>201 441 152</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-108 629
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	33 000 -141 629 <b>-108 629</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2015-08-26</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b> <b>(17 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	822 285	0
Övriga rörelseintäkter		4 104	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>826 389</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-373 432	0
Övriga externa kostnader	4	-20 308	0
Personalkostnader	5	-14 720	0
Avskrivningar	6	-363 650	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-772 110</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>54 279</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 908	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 908</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-108 629</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 629</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen för 2017 avspeglar perioden efter slutreglering dvs. 1 oktober till 31 december 2017.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	260 096 350	0
Pågående nyanläggningar	7	0	138 700 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>260 096 350</b>	<b>138 700 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>260 096 350</b>	<b>138 700 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 039 497	11 784 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 461	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 091 958</b>	<b>11 784 565</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 091 958</b>	<b>11 784 565</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>261 188 308</b>	<b>150 484 565</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 510 000	3 900 000
Fond för yttre underhåll		39 781	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>201 549 781</b>	<b>3 900 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-108 629	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-108 629</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>201 441 152</b>	<b>3 900 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	58 750 000	146 536 399
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 750 000</b>	<b>146 536 399</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	250 000	0
Leverantörsskulder		194 690	48 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	552 466	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>997 156</b>	<b>48 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 188 308</b>	<b>150 484 565</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2017.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2015-08-26 -2016-12-31
Årsavgifter	716 910	0
P-plats och garage	118 883	0
Varmvattenavgifter	10 838	0
Elavgifter	21 954	0
Outhyrda garage och p-platser	-46 300	0
	<b>822 285</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2015-08-26 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	54 375	0
Trädgårdsskötsel	89 701	0
Snöröjning/sandning	23 349	0
Hisservice/besiktning	4 537	0
Inköp av parkeringstjänster	9 249	0
Fastighetsel	66 561	0
Uppvärmning	54 615	0
Vatten och avlopp	23 106	0
Avfallshantering	12 982	0
Kabel-tv	34 686	0
Förbrukningsmaterial	271	0
	<b>373 432</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2015-08-26 -2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	16 469	0
Bankkostnader	500	0
Övriga poster	3 339	0
	<b>20 308</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2017	2015-08-26 -2016-12-31
Styrelsearvode	11 200	0
Sociala avgifter	3 520	0
	<b>14 720</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2015-08-26 -2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	0	0
Omklassificeringar	145 460 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>145 460 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-363 650	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-363 650</b>	<b>0</b>
Inköp mark	115 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>115 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>260 096 350</b>	<b>0</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 700 000	0
Inköp	6 760 000	138 700 000
Omklassificeringar	-145 460 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>138 700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>138 700 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 020 334	82 817
Fordran entreprenör	19 163	11 701 228
Övriga fordringar	0	520
<b>1 039 497</b>	<b>11 784 565</b>	

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Tv, bredband och telefoni	35 492	0
Förvaltningsarvode	16 969	0
<b>52 461</b>	<b>0</b>	

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Byggnadskreditiv			0	146 536 399
Stadshypotek	1,05	2018-09-30	14 750 000	0
Stadshypotek	1,05	2019-09-30	14 750 000	0
Stadshypotek	1,05	2020-09-30	14 750 000	0
Stadshypotek	1,28	2021-09-30	14 750 000	0
			<b>59 000 000</b>	<b>146 536 399</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-250 000	0

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	168 279	0
Styrelsearvoden	26 133	0
Sociala avgifter	8 212	0
Fastighetsel	26 554	0
Fjärrvärme	54 615	0
Avfallskostnader	7 413	0
Snöröjning	9 525	0
Förutbetalda avgifter och hyror	251 735	0
	<b>552 466</b>	<b>0</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	0
	<b>59 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen är fr o m 1 januari 2018 ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stockholm

Andreas Acevi

Christoffer Adrian

Anita Lindell

Bjarne Selin

Kristina Swahn

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PriceWaterhouseCooper AB

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor