

Årsredovisning för
Brf Orangeriet i Viken
769637-2718

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-6
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orangeriet i Viken, 769637-2718 får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Verksamhetens art och inriktning

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-03-04.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2019-03-04.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2021-05-28.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma 2021-06-09

Styrelsens sammansättning

Olle Kruus

Ordförande

Åke Ahlinder

Styrelseledamot

Jenny Kron

Styrelseledamot

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB

Revisorssuppleant

Jörgen Götehed, Borevision i Sverige AB

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen kommer att nyproducera 64 st bostadslägenheter med bostadsrätt på fastigheten Nyckelpigan 1 i Höganäs kommun (tidigare Höganäs Viken 110:1). Bostäderna är alla fördelade på fem hus.

Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB .

Efter upplåtelsen skötts den ekonomiska förvaltningen av Simpleko.

Försäkring

Föreningens fastighet omfattas av Nordr Sverige AB företagsförsäkring före och under byggtiden.

I samband med tillträde tecknade föreningen fastighetsförsäkring med Folksam.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 31 st medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket och upplåtelse påbörjades med föreningens medlemmar.

Hus 1 och 2 färdigställdes och slutbesiktigades under november månad då även inflyttningarna i dessa hus påbörjades.

Garantibesiktning sker 2 år efter sista inflyttning.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	-	-
Balansomslutning	302 300 964	168 635 417
Soliditet %	37,4	-

Disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens omsättningar	4	_____	_____
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster		_____	_____
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat		_____	_____

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 019 292	41 019 292
Pågående nyanläggningar	6	175 500 000	121 700 000
		<u>216 519 292</u>	<u>162 719 292</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>216 519 292</u>	<u>162 719 292</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	7	60 584 500	-
Fordringar hos Nordr Sverige AB		9 969 455	4 752 264
		<u>70 553 955</u>	<u>4 752 264</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>15 227 718</u>	<u>1 163 861</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>85 781 673</u>	<u>5 916 125</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>302 300 965</u>	<u>168 635 417</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		112 972 500	-
		<u>112 972 500</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>112 972 500</u>	<u>-</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv SBAB	8	167 000 000	163 642 707
		<u>167 000 000</u>	<u>163 642 707</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övr kortfristiga skulder	9	22 328 465	4 992 710
		<u>22 328 465</u>	<u>4 992 710</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>302 300 965</u>	<u>168 635 417</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	119 503 000	-
Eventalförpliktelser	-	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	41 019 292	-
-Nyanskaffningar		41 019 292
	<u>41 019 292</u>	<u>41 019 292</u>
Varav mark	41 019 292	41 019 292

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	121 700 000	-
Investeringar	<u>53 800 000</u>	<u>121 700 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	175 500 000	121 700 000

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Kundfordrigar	60 584 500	-
Betalda utlägg samt driftavräkning mot Nordr	<u>9 609 455</u>	<u>4 752 264</u>
Summa	70 193 955	4 752 264

Not 8 Byggnadskreditiv

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnadskreditiv SBAB	<u>167 000 000</u>	<u>163 642 707</u>
Utnyttjat kreditbelopp	167 000 000	163 642 707

Not 9 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Handpenning	15 536 500	-
Skuld Nordr Sverige AB	3 831 965	3 292 710
Skatteskuld	360 000	-
Förskott från kunder	<u>2 600 000</u>	<u>1 700 000</u>
Summa	22 328 465	4 992 710

Underskrifter

Höganäs, den dag som framgår av den elektroniska underskriften



Olle Kruus
Styrelseordförande



Jenny Kron
Styrelseledamot



Åke Ahlinder
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften



Niclas Wärenfeldt
Revisor
Borevision i Sverige AB

Verifikat

Transaktion 09222115557469731449


Dokument

<p>ÅR 2021 Brf Orangeriet i Viken 2022-05-20 Huvuddokument 8 sidor Startades 2022-05-20 13:11:54 CEST (+0200) av Mona Björklund (MB) Färdigställt 2022-05-20 23:24:56 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse med logga Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Mona Björklund (MB)</p>
--	--

Initierare

<p>Mona Björklund (MB) Nordre Sverige AB mona.bjorklund@nordre.com</p>
--

Signerande parter

<p>Jenny Kron (JK) Identifierad med svenskt BankID som "JENNY KRON" Nordre Sverige AB jenny.kron@nordre.com +46722298642</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNY KRON" Signerade 2022-05-20 15:20:40 CEST (+0200)</p>	<p>Olle Kruus (OK) Identifierad med svenskt BankID som "Raivo-Olle Kruus" . okruus@gmail.com +46703103108</p>  <hr/>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Raivo-Olle Kruus" Signerade 2022-05-20 15:30:03 CEST (+0200)</p>
<p>Åke Ahlinder (ÅÅ) Identifierad med svenskt BankID som "KARL ÅKE AHLINDER" . aake.ahlinder@gmail.com +46705425616</p>  <hr/>  <hr/>	<p>Niclas Wärenfeldt (NW) BoRevision Sverige AB niclas.warenfeldt@borevision.se +46709117121</p>  <hr/>  <hr/>



Verifikat

Transaktion 09222115557469731449



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL ÅKE AHLINDER"
Signerade 2022-05-20 16:32:59 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2022-05-20 23:24:56 CEST (+0200)

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 Brf Orangeriet i Viken, org.nr. 769637-2718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken för räkenskapsåret 2021.

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 31 december 2021 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.

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.

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

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orangeriet i Viken för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor