

ÅRSREDOVISNING

för

BRF ORANGERIET 2

Org. nr. 769607-0700

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

AA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2009-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Kapplöpningen 3 i Solna Kommun

Föreningen är medlem i samfälligheten: Kapplöpningens Samfällighet

Föreningen är även medlem i 6 st gemensamhetsanläggningar med syfte att fördela kostnaderna för utomhusmiljön, parkeringsplatser samt energi, sophämtnings och vatten mellan Kapplöpningen 1-29.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2013

Ordinarie:

Toni Lahdo	Ordförande
Christer Bourner	Ledamot
Lars Fredriksson	Ledamot
Kurt Stener	Ledamot

Suppleanter:

Håkan Lundström
Nadia Mottaghi
Christian Wisén

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2013

Ordinarie:

Nadia Mottaghi	Ordförande
Håkan Lundström	Ledamot
Christian Wisén	Ledamot
Johan Lidén	Ledamot
Ruwen Jin	Ledamot

Suppleanter:

Niklas Pettersson
Linda Söderkvist

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Ernst & Young AB

Suppleant:

Valberedning

Maria Polyzogopoulos	Sammanställande
Ulf Kjerstadius	

AW
NM
H
JE
H

AFA

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 6 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 16 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 92 (f.å 93). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kapplöpningen 3 i Solna Kommun

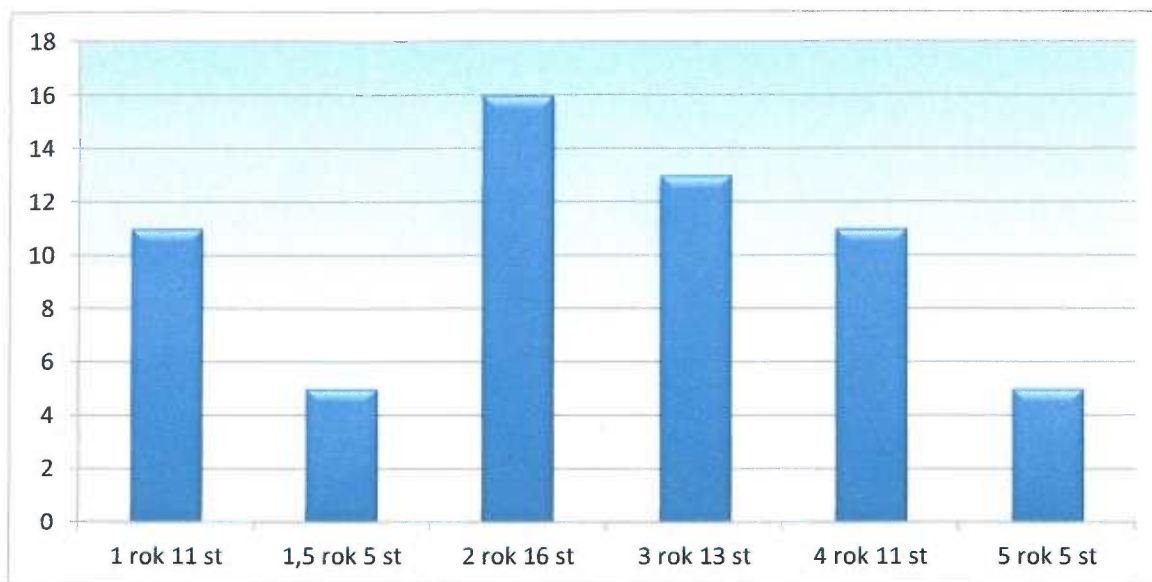
Nybyggnadsår och värdeår är 2011.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	96 534 000	92 299 000
Varav byggnader:	70 123 000	75 600 000
Varav mark:	26 411 000	16 699 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 61 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt 3 lokaler. Den totala boytan är 4 604 kvm och lokalytan är 1781 kvm.

Lägenhetsfördelning



I fastigheten finns också 3 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 298 kvm. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m
Sevda Ilkhan	Ja	124	
DentOn Tandvård AB	Nej	53	
Smooth Baby AB	Ja	121	
		<u>298</u>	

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Brf Orangeriet 2

769607-0700

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia
Städning	Antarctic Städ AB
Markskötsel	Svensk Markservice AB (via GA med samf Kapplöpningen)
Snöröjning	Svensk Markservice AB (via GA med samf Kapplöpningen)
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Teliasonera
Internet	Teliasonera
El	Vattenfall (via GA med Brf Orangeriet)
Värme	NorrEnergi (via GA med Brf Orangeriet)
Vatten	Solna vatten (via GA med Brf Orangeriet)
Sophämtning	Sita (via GA med Brf Orangeriet)
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningens medlemmar har tagit över styrelsearbetet efter PEAB-styrelsen.
Den tekniska förvaltaren är bytt till Driftia.
Garageporten och samtliga dörrar in till garaget har förstärkts.
Inga p-platser utomhus har under året hyrts ut p.g.a. dåligt samarbete mellan PEAB och Apcoa.
Pizzerian har fått ny ägare som fungerar bra.
Avtal med DentOn tandläkare skrevs på under året

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Genomgång av parkeringsplatserna utomhus sker tillsammans med Apcoa under mars 2014.
Garantibesiktning av fastigheten och lägenheter med start april 2014.
Omplacering av två lån från SBAB till Swedbank med lägre ränta.

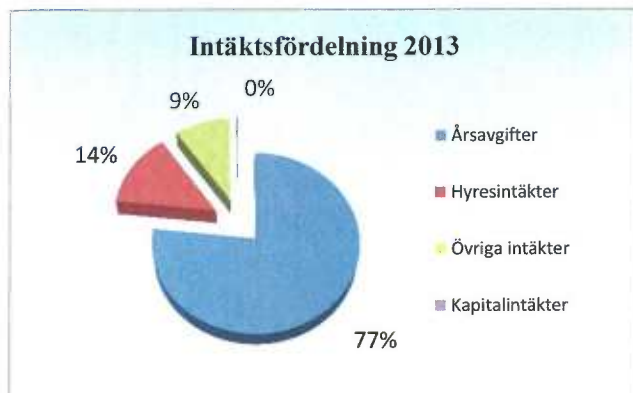
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är för närvarande god och ger ett överskott. Detta kommer nyttjas som buffert mot oplanerade händelser, ändrade avskrivningsregler samt extra amortering på lån.
Avgifterna planeras att hållas oförändrade för närvarande.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 079
Hyresintäkter	549
Övriga intäkter	372
Kapitalintäkter	11
Summa	4 011

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	92
Reparation/underhåll	98
Taxebundna kostnader	955
Övriga driftkostnader	338
Fastighetsskatt	35
Övr.förv/rörelsekostn.	213
Personalkostnader	52
Avskrivning	174
Kapitalkostnader	1 618
Summa	3 574



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 000	3 916
Resultat efter fin. poster, tkr	437	284
Balansomslutning, tkr	195 302	197 646
Soliditet, %	75%	74%
Kassalikviditet, %	134%	101%
Snittränta, %	3,32%	3,91%
Årsavgift, kr/kvm boyta	669	678
Lån, kr/kvm boyta	10 562	10 613
Ränta, kr/kvm boyta	351	415
Värme, kr/kvm	77	77
El, kr/kvm	55	51
Vatten, kr/kvm	3	6

Brf Orangeriet 2
769607-0700

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	144 179
årets vinst	437 000
	<hr/>
	581 179
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	139 770
i ny räkning överföres	441 409
	<hr/>
	581 179

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 628 185	3 715 089
Övriga rörelseintäkter	2	371 694	200 993
		3 999 878	3 916 082
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-91 816	-116 707
Reparationer	4	-97 871	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-954 922	-862 558
Övriga driftkostnader	6	-337 817	-192 804
Fastighetsskatt	7	-35 340	-190 990
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-212 937	-182 524
Personalkostnader	9	-52 000	-20 121
		-1 782 703	-1 565 704
Rörelseresultat före avskrivningar		2 217 176	2 350 379
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-173 973	-168 090
Rörelseresultat		2 043 203	2 182 289
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		11 468	13 230
Räntekostnader		-1 617 671	-1 911 569
Resultat efter finansiella poster		437 000	283 949
Årets resultat		437 000	283 949

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	193 753 937	193 927 910
		193 753 937	193 927 910
Summa anläggningstillgångar		193 753 937	193 927 910
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		77 584	262 250
Övriga fordringar		14 108	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	126 637	72 131
		218 329	334 381
Kassa och bank	15	1 330 049	3 384 176
Summa omsättningstillgångar		1 548 378	3 718 557
SUMMA TILLGÅNGAR		195 302 315	197 646 467

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		118 599 040	118 599 040
Upplåtelseavgifter		26 438 960	26 438 960
Reserv framtida fastighetsunderhåll		139 770	0
		145 177 770	145 038 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		144 179	0
Årets resultat		437 000	283 949
		581 179	283 949
Summa eget kapital		145 758 949	145 321 949
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	48 388 250	48 625 250
Summa långfristiga skulder		48 388 250	48 625 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		237 000	237 000
Leverantörsskulder		189 605	2 223 534
Skatteskulder		224 013	311 270
Övriga kortfristiga skulder		146 999	665 482
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		173 621	222 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	183 878	39 416
Summa kortfristiga skulder		1 155 116	3 699 267
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		195 302 315	197 646 467
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		48 865 000	48 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		437 000	283 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		173 973	168 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		610 973	452 039
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		116 052	914 074
Förändring av kortfristiga skulder		-2 544 151	1 609 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 817 127	2 975 839
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-9 705 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-9 705 000
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-237 000	0
Ny upptagning av lån		0	48 625 250
Insatser		0	9 379 000
Förändring byggnadskreditiv		0	-48 545 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-237 000	9 459 250
Årets kassaflöde		-2 054 127	2 730 089
Likvida medel vid årets början		3 384 176	654 087
Likvida medel vid årets slut	15	1 330 049	3 384 176

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 100 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Byggnader 0,12%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 078 996	3 121 530
	Hysesintäkter lokaler	326 900	355 250
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	222 289	238 309
		3 628 185	3 715 089
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	30 639	0
	Vatten	530	0
	Driftkostnader	6 198	0
	El	313 645	200 993
	Sophämtning	1 389	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	18 473	0
	Övriga intäkter	819	0
		371 694	200 993
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	1 760	33 228
	Städ	85 892	83 478
	Hisservice	4 164	0
		91 816	116 707
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	54 446	0
	Reparation installationer	12 425	0
	Försäkringsskador	31 000	0
		97 871	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	348 396	327 986
	Fjärrvärme	494 554	493 358
	Vatten	19 111	41 214
	Sophämtning	92 861	0
		954 922	862 558
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	42 125	33 919
	Samfällighetsförening	142 188	0
	Garagehyror	0	42 896
	Tv/Bredband	153 504	115 989
		337 817	192 804

Brf Orangeriet 2
769607-0700

Not 7	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt lokaler	35 340	190 990
		35 340	190 990
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Indrivningskostnader	673	0
	Revisionsarvode	19 995	23 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	66 689	54 560
	Övriga externa tjänster	113 942	54 560
	Övriga omkostnader	11 638	50 404
		212 937	182 524
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>Ernst & Young AB</i>		
	Revisionsuppdrag	19 995	23 000
		19 995	23 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	40 000	20 121
	Arbetsgivaravgifter	12 000	0
		52 000	20 121
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Brf Orangeriet 2
769607-0700

Not 10 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	144 996 000	135 291 000
Årets anskaffningsvärde	0	9 705 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 996 000	144 996 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-168 090	0
Årets avskrivningar	-173 973	-168 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 063	-168 090
Mark		
Ingående markvärde	49 100 000	49 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 100 000	49 100 000
Utgående planenligt restvärde	193 753 937	193 927 910
Taxeringsvärden byggnader	70 123 000	75 600 000
Taxeringsvärden mark	26 411 000	16 699 000
	96 534 000	92 299 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Tv/Bredband	25 162	0
Försäkring	40 324	28 684
Förvaltningsarvode	16 983	0
Fastighetsskötsel	5 202	0
Upplupen intäkt	38 966	43 447
	126 637	72 131

Brf Orangeriet 2
769607-0700

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	118 599 040	0	118 599 040
Upplåtelseavgifter	26 438 960	0	26 438 960
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	139 770 *	139 770
Balanserat resultat	0	144 179	144 179
Resultat föregående år	283 949	-283 949	0
Årets resultat	0	437 000	437 000
		* Avsättning enligt stämmobeslut	
		139 770	
		139 770	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

		2013	2012
Bank	%-sats		
SBAB	2,78%	15 629 750	15 708 750
SBAB	3,39%	15 629 750	15 708 750
SBAB	3,85%	15 630 750	15 709 750
SBAB	2,71%	1 735 000	1 735 000
Nästa års amortering		-237 000	-237 000
		48 388 250	48 625 250

Ett lån i SBAB AB med omsättning 2014-03-04 har ersatts med ett nytt lån med Swedbank som långivare. Det har bundits till 2,2% ränta med omsättning 2016-01-25. Ytterligare ett lån har flyttats till Swedbank i april 2014.

Årets amortering uppgår till ca 237 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 237 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 47 440 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	3 918	2 482
Styrelsearvode	40 000	13 934
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	12 000	0
Revisionsarvode	22 000	23 000
Fjärrvärme	59 233	0
El	34 486	0
Sophämtning	12 241	0
	183 878	39 416

Brf Orangeriet 2
769607-0700

Not 15 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	1 330 049	3 384 176
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 616 235	1 909 087
Under perioden erhållen ränta	11 468	13 230

Stockholm den 25 april 2014



Nadia Mottaghi
Ordförande



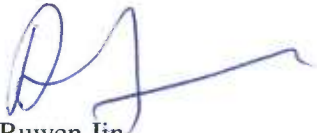
Håkan Lundström
Ledamot



Christian Wisén
Ledamot



Johan Lidén
Ledamot



Ruwen Jin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2014
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor