

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje hamn

769633-2878

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Föreningens 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 Pråmen 1. På föreningens fastighet har uppförts ett flerbostadshus i fem och sex våningsplan med 92 lägenheter, 4 lokaler samt ett garage i gemensamhetsanläggningen GA Pråmen 1.

Byggnaden färdigställdes under 2022.

Detaljplan vann laga kraft under hösten 2019 och Bygglovets vann laga kraft 2020-07-29.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse fram till extrastämman den 12 september 2022

Ledamöter:

Susanne Wedin

Håkan Johansson

Hans Lindström Ordförande

Styrelse från extrastämman den 12 september 2022

Ledamöter:

Susanne Wedin

Håkan Johansson

Hans Lindström Ordförande

Stefan Svéd

Tiina Karlsson

Ingela Eli Lindberg

Andreas Tüttelmann

Firmatecknare

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

Revisor

Magnus Thorling, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 11 styrelsemöten, 1 årsstämma samt 1 extrastämma under verksamhetsåret.

Föreningsfrågor

Sammanträde för bildande av föreningen hölls 14 november 2016. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 16 november 2016.
Vid verksamhetens utgång var upplåtelseavtal tecknade för 92 av totalt 92 bostadsrättslägenheter.

Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Prämen 1.

Taxeringsvärdet för fastigheten är vid framläggande av Årsredovisningen ej framställt. Uppskattat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell för flerbostadshus (2022) beräknas dock till 169 797 000 kr varav byggnad uppgår till 139 800 000 kr och mark 29 997 000 kr.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Index Asset Management AB tecknades den 31 maj 2019.

Enligt uppdragsavtalet svarar Index Asset Management AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dessutom svarar Index Asset Management AB för eventuellt uteblivna ränteintäkter för ej erlagda insatser och upplåtelseavgifter, som belöper på lägenheter som vid färdigställandet ej tillträtts.

Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärvas av Index Asset Management AB.

Ekonomi

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget med mera, efter återbetald mervärdesskatt, är fastställd till 371 358 000 kronor, varav 150 000 kronor i likviditetsreserv.

Föreningens långfristiga finansiering om 72 768 000 har tecknats med Nordea Bank AB.

Slutavräkning har ingåtts med Index Asset Management AB och Index Norrtälje Holding 2 AB med avräkningsdag 31 december 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I oktober 2022 togs följande upplåning i Nordea,
Lån 1, 18 192 000 kr, löper till 2023-10-06 med tre månaders rörlig ränta
Lån 2, 18 192 000 kr, löper till 2023-10-06 med fast ränta 3,67%
Lån 3, 18 192 000 kr, löper till 2024-09-18 med fast ränta 4,03%
Lån 4, 18 192 000 kr, löper till 2025-09-17 med fast ränta 4,26%

Det tragiska kriget i Ukraina och de sanktioner som införts som en konsekvens därav har under året påverkat räntor, inflation och valutakurser samt lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin.

På grund av den höga inflationen samt nuvarande räntenivå har månadsavgifterna från och med 2023-01-01 höjts med 30%, vilket motsvarar 196 kr/kvm/år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per den 31 december 2022 var 130. Samtliga 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.

Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

En bostadsrättsköpare blir medlem när köparen har tecknat upplåtelseavtal.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 859 500	0	7 859 500
Ökning av insatskapital	215 730 503	74 999 997	290 730 500
Belopp vid årets utgång	223 590 003	74 999 997	298 590 000

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

Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	0	0
Rörelseresultat	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Resultat före skatt	0	0

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	371 026 080	275 796 248
Summa materiella anläggningstillgångar		371 026 080	275 796 248

Summa anläggningstillgångar		371 026 080	275 796 248
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 009 001	0
Övriga fordringar	3	7 997 037	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 144	0
Summa kortfristiga fordringar		19 026 182	1

Kassa och bank

Kassa och bank		11 771 632	2 708 117
Summa kassa och bank		11 771 632	2 708 117
Summa omsättningstillgångar		30 797 814	2 708 118

SUMMA TILLGÅNGAR		401 823 894	278 504 366
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 590 003	7 859 500
Upplåtelseavgifter		74 999 997	0
Summa bundet eget kapital		298 590 000	7 859 500
Summa eget kapital		298 590 000	7 859 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	35 656 320	111 832 989
Övriga skulder	5	414 000	0
Summa långfristiga skulder		36 070 320	111 832 989
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	37 111 680	0
Förskott från kunder		4 343	10 570
Leverantörsskulder		1 438 388	21 073 817
Skulder till koncernföretag		26 378 385	133 876 933
Skatteskulder		338 996	12 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 891 782	3 838 177
Summa kortfristiga skulder		67 163 574	158 811 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		401 823 894	278 504 366

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen följer även bokföringsnämndens allmänna råd. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas i en för föreningen väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisrådets rekommendationer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 796 248	137 994 754
Mark	6 283 415	122 330
Pågående ny- till och ombyggnad	88 946 417	137 679 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	371 026 080	275 796 248
Utgående redovisat värde	371 026 080	275 796 248

Not 3 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 278	1
Momsfordran	3 410 259	0
Upplåtelser privatperson	4 585 500	0
	7 997 037	1

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån, total låneskuld 72 768 000.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Byggnadskreditiv			0	111 832 989
Nordea	2,42	2023-01-06	18 192 000	0
Nordea	3,67	2023-10-06	18 192 000	0
Nordea	4,03	2024-09-01	18 192 000	0
Nordea	4,26	2025-09-17	18 192 000	0
			72 768 000	111 832 989
Varav kortfristig skuld			37 111 680	111 832 989

Not 5 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner från lokalhyresgäster	414 000	0
	414 000	0

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade intäkter, avisering avseende Q1	1 679 858	0
Upplupen kostnad el	79 761	0
Upplupen kostnad värme	90 330	0
Upplupen kostnad tv/bredband/porttelefon	224	0
Upplupen kostnad förvaltararvode	24 609	0
Upplupen kostnad revision	17 000	17 000
Upplupen kostnad Index Asset Management	0	1 925 129
Upplupen bankkostnad	0	1 677 715
Upplupen kostnad fastighetsmäklare	0	168 750
Övrigt	0	49 583
	1 891 782	3 838 177

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen följer noggrant utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att det kan hantera de olika scenarion som kan uppstå.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Wedin

Håkan Johansson

Hans Lindström

Stefan Svéd

Tiina Karlsson

Ingela Eli Lindberg

Andreas Tüttelman

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

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCooper AB

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-22 15:50:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling
Partner

Leveranskanal: E-post

BRF ORANGERIET I NORRTÄLJE HAMN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-19 07:29:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE WEDIN

Datum

Susanne Wedin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-18 08:54:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN JOHANSSON

Datum

Håkan Johansson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-18 14:18:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Lindström

Datum

Hans Lindström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-18 10:39:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN SVÉD

Datum

Stefan Svéd

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-18 10:53:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TIINA KARLSSON

Datum

Tiina Karlsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-18 08:52:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGELA ELI LINDBERG

Datum

Ingela Eli Lindberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-18 11:51:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS TÜTTELMANN

Datum

Andreas Tüttelmann

Leveranskanal: E-post