

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet**  
769636-1406

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet, 769636-1406, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens säte: Ekerö, Stockholms län  
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)  
Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr)

### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2018.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljningen av andelarna i föreningen har påbörjats.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ekerö Ekebyhov 3:59 av sitt helägda dotterföretag 2019-01-25 och innehas med äganderätt. Fastigheten består av mark. Under räkenskapsåret har uppförandet av byggnad fortsatt.

### Försäkring och taxering

Byggnaden är försäkrad via entreprenören under uppförandeskedet.  
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 870 000 kronor varav 11 940 000 kr avser mark och 7 930 000 kr byggnad.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet registrerades hos Bolagsverket 2018-03-27.  
Föreningens stadgar registrerades 2019-02-11.

### Medlemsinformation

Majoriteten av andelarna i föreningen såldes under räkenskapsåret.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

*Ledamöter*  
Björn Isaksson  
Mattias Mild  
Matilda Wiman

### Revisor

Årsredovisningen kommer att granskas av Kirsi Kinanen Jansson, Godkänd revisor.

4

## Valberedning

Någon valberedning är inte utsedd.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Balansomslutning	167 691 603	68 872 871	53 315 835
Soliditet %	34,7	0,7	-

Definitioner: se not 7

## Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse avgift	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	450 000	-	-	-
Betalda insatser och upplåtelseavg	57 740 492			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				-59 058
Vid årets slut	58 190 492	-	-	-59 058

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -59 058, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till yttre reparationsfond (0,1% av taxeringsvärdet 19 870 000 kr)	19 870
Balanseras i ny räkning	-78 928
<b>Summa</b>	<b>-59 058</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-07-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-42 836	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-42 836</b>	<b>-</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-16 222	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-59 058</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-59 058</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-59 058</b>	<b>-</b>

9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	51 727 350	51 727 350
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	66 544 662	16 074 259
		<u>118 272 012</u>	<u>67 801 609</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	5	-	50 000
		<u>-</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>118 272 012</u>	<u>67 851 609</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		48 196 143	-
Övriga fordringar		-	450 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 576	-
		<u>48 213 719</u>	<u>450 000</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 205 872	571 262
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>49 419 591</u>	<u>1 021 262</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>167 691 603</u>	<u>68 872 871</u>

9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		58 190 492	450 000
		<u>58 190 492</u>	<u>450 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-59 058	-
		<u>-59 058</u>	<u>-</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>58 131 434</u>	<u>450 000</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	73 319 339	12 000 000
Övriga långfristiga skulder		-	7 035 000
		<u>73 319 339</u>	<u>19 035 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		117 070	15 166 111
Skulder till koncernföretag		-	50 000
Övriga kortfristiga skulder		36 088 760	34 143 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 000	28 000
		<u>36 240 830</u>	<u>49 387 871</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>167 691 603</u>	<u>68 872 871</u>

9

## 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.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Några avskrivningar har ej gjorts under räkenskapsåret då byggnaden inte är färdigställd. Avskrivningar kommer att utföras / påbörjas då byggnaden är färdigställd.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	51 727 350	51 727 350
Vid årets slut	51 727 350	51 727 350
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets slut	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 727 350</b>	<b>51 727 350</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	51 727 350	51 727 350
Redovisat värde vid årets slut	51 727 350	51 727 350

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	16 074 259	387 576
Investeringar	50 470 403	15 686 683
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>66 544 662</b>	<b>16 074 259</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	
-Förvärv		50 000
-Avyttring	-50 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	73 319 339	12 000 000

### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	80 750 000	12 000 000
	<b>80 750 000</b>	<b>12 000 000</b>

### Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*  
Totala tillgångar.

*Soliditet:*  
(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

4

## Underskrifter

Drottningholm 2021-06-04

Björn Isaksson



Matilda Wiman



Mattias Mild

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 juni 2021



Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Sjöstadsorangeriet**

Org.nr 769636-1406

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstadsorangeriet för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

#### *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 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 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 Brf Sjöstadsorangeriet för räkenskapsåret 2020 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 *Revisorers 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.

Uppsala den 6 juni 2021



Kirsi Kinanen Jansson  
Godkänd revisor