

**Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma 2022-06-20 för
Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet, 769636-1406**

§ 1

Mötet öppnades av Björn Isaksson.

§ 2

Dagordningen godkändes.

§ 3

Valdes, Björn Isaksson, att såsom ordförande leda dagens förhandlingar.

§ 4

Matilda Wiman meddelade att hon för dagens protokoll.

§ 5

Valdes, Mattias Mild till rösträknare och att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§ 6

Stämman konstaterade att den blivit utlyst i behörig ordning.

§ 7

Närvarolistan i bilaga 1 fastställdes som röstlängd.

§ 8

Styrelsens årsredovisning för 2021 presenterades, se bilaga 2. Tryckfel i årsredovisningen valberedning genom Karolina Norrlinder och Inger Lundahl

§ 9

Revisionsberättelsen presenterades, se bilaga 2.

§ 10

Beslutades, att fastställa resultat- och balansräkningen.

§ 11

Beslutades, att balansera resultatet -1 461 242 kronor i ny räkning.

§ 12

Beslutades, att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

§ 13

Beslutades, att inget arvode ska utgå till styrelsen och att revisorn erhåller arvode enligt faktura.

§ 14

Valdes, Björn Isaksson, Matilda Wiman och Mattias Mild till att utgöra föreningens styrelseledamöter.

§ 15

Valdes, Kirsi Kinanen Jansson till revisor i föreningen.

§ 16

Valdes, Karolina Norrlinder och Inger Lundahl till att utgöra valberedning.

§ 17

Styrelsen hade inte hänskjutit någon fråga till stämman och det förelåg inga motioner från medlemmarna.

§ 18

Stämman avslutades.

Vid protokollet:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Wiman'.

Matilda Wiman

Justeras:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mattias Mild'.

Mattias Mild

Bilaga 1

Närvarolista Årsstämma Brf Sjöstadsorangeriet

Tomas Ottosson
Jeanette Flander
Mats Kyling
Katarina Blom
Göran Johansson
Inger Lundhal
Åsa Hedlund
Niklas Thörnqvist
Karolina Norrlinder
Niklas Tallkvist
Ida Lehtinen
Erik Lindner
Claes-Peter Lindner
Cecilia Andersson
Dennis Källqvist
Eva-Lena Jansson

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet

769636-1406

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet, 769636-1406, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Under räkenskapsåret har byggnaden färdigstälts och medlemmarna har tillträtt bostadsrätterna.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ekerö Ekebyhov 3:59 av sitt helägda dotterföretag 2019-01-25 och innehas med äganderätt.

Beteckning: Ekebyhov 3:59
Kommun: Ekerö
Adress: Mjölnavägen 21-23, Bryggarvägen 142 A-B, 144 A-B
Upplåtelseform: Äganderätt
Bostadsrättsform: Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal: 2 060 kvm

33 bostäder och 6 lokaler är uppförda i två hus.

Försäkring och taxering

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad, inklusive en styrelseansvarsförsäkring.
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 35 740 000 kronor varav 11 940 000 kr avser mark och 23 800 000 kr byggnad.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet registrerades hos Bolagsverket 2018-03-27.
Föreningens stadgar registrerades 2019-02-11.
Den ekonomiska planen som upprättats av styrelsen registrerades hos Bolagsverket 2020-03-30.

Medlemsinformation

Vid bokslutstillfället har föreningen 37 medlemmar.

3

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Björn Isaksson

Mattias Mild

Matilda Wiman

Revisor

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

Valberedning

Någon valberedning är inte utsedd.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Balansomslutning	157 902 397	167 691 603	68 872 871	53 315 835
Nettoomsättning	1 451 365	-	-	-
Soliditet %	75,4	34,7	0,7	-

Definitioner: se not 7

Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse avgift	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	58 190 492			-59 058
Betalda insatser och upplåtelseavg	62 298 000			
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till yttre reparationsfond			19 870	-19 870
Årets resultat				-1 346 574
Vid årets slut	120 488 492		19 870	-1 425 502

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 425 502, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till yttre reparationsfond (0,1% av taxeringsvärdet 35 740 000 kr)	35 740
Balanseras i ny räkning	-1 461 242
Summa	-1 425 502

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

7

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>
Nettoomsättning		1 451 365	-
Övriga rörelseintäkter		189 892	-
		<u>1 641 257</u>	<u>-</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-627 893	-
Övriga externa kostnader		-460 907	-42 836
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 432 303	-
Rörelseresultat		<u>-879 846</u>	<u>-42 836</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-16 222
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 780	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 346 574</u>	<u>-59 058</u>
Resultat före skatt		<u>-1 346 574</u>	<u>-59 058</u>
Årets resultat		<u>-1 346 574</u>	<u>-59 058</u>

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	156 869 603	51 727 350
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	66 544 662
		<u>156 869 603</u>	<u>118 272 012</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>156 869 603</u>	<u>118 272 012</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 000	48 196 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>259 381</u>	<u>17 576</u>
		319 381	48 213 719
<i>Kassa och bank</i>		713 412	1 205 872
Summa omsättningstillgångar		<u>1 032 793</u>	<u>49 419 591</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>157 902 396</u>	<u>167 691 603</u>

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		120 488 492	58 190 492
Fond för yttre underhåll		19 870	-
		<u>120 508 362</u>	<u>58 190 492</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-78 928	-
Årets resultat		-1 346 574	-59 058
		<u>-1 425 502</u>	<u>-59 058</u>
Summa eget kapital		<u>119 082 860</u>	<u>58 131 434</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	38 028 743	73 319 339
		<u>38 028 743</u>	<u>73 319 339</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		191 004	-
Leverantörsskulder		131 777	117 070
Skatteskulder		141 100	-
Övriga kortfristiga skulder		3 720	36 088 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		323 192	35 000
		<u>790 793</u>	<u>36 240 830</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>157 902 396</u>	<u>167 691 603</u>

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20 år

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

4

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	51 727 350	51 727 350
-Nyanskaffningar	106 574 556	
Vid årets slut	158 301 906	51 727 350
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 432 303	
Vid årets slut	-1 432 303	
Redovisat värde vid årets slut	156 869 603	51 727 350
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	51 727 350	51 727 350
Förändring köpeskilling mark	23 742 533	
Redovisat värde vid årets slut	75 469 883	51 727 350

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	66 544 662	16 074 259
Omklassificeringar	-82 512 331	
Investeringar	15 967 669	50 470 403
Redovisat värde vid årets slut	-	66 544 662

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början		50 000
-Avyttring		-50 000
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	955 020	
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	37 073 723	73 319 339
Ställda säkerheter för övriga skulder		
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	80 750 000	80 750 000
	80 750 000	80 750 000

7

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

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

5

Underskrifter

Ekerö 2022-04-30



Björn Isaksson



Mattias Mild



Matilda Wiman

Min revisionsberättelse har lämnats den

30 april 2022



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

K. Jansson Revision AB

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 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 2021-12-31 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 2021 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 *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 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 30 april 2022



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor