

BRF Orren 2
Org.-nr 716421-8476

Protokoll fört vid föreningens ordinarie föreningsstämma 2023-05-09

Plats: Jure AB, Östermalmsgatan 84, ½ trappa vänster

Närvarande personer och medlemmar:

Medlemmar:



Övriga:

Inga övriga närvarade

Medlemmar företrädda av ombud och fullmakt:

En fullmakt för [redacted] presenterades, samt en fullmakt för [redacted]. Totalt företrädes två lägenheter av fullmakt.

§ 1 Stämman öppnas

Styrelseordförande Anders Karlsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§2 Fråga om godkännande av dagordningen

Den i kallelsen angivna dagordningen godkändes.

§3 Val av stämмоordförande

Sittande styrelseordförande Anders Karlsson valdes som stämмоordförande.

§4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Sittande sekreterare Daniel Olsson valdes till protokollförare.

§5 Val av två justeringsmän, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet

Cecilia Malmsten och Clara Tengbom valdes till rösträknare tillika justerare.

§6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Frågan om stadgeenlig utlysning av stämman besvarades med ja.

DO CT CBM [signature]

§7 Fastställande av röstlängd
Röstlängden upprättades.

17 personer närvarade, varav alla medlemmar.
16 st lägenheter var företrädda, varav 2 st lägenhet företrädde via fullmakt

Röstlängden fastställdes.

§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
Anders Karlsson föredrog styrelsens årsredovisning.

§9 Föredragning av revisorns berättelse
Anders Karlsson föredrog revisorns berättelse.

§10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
Resultat- och balansräkningen fastställdes.

§11 Beslut om resultatdisposition
Resultatdispositionen fastställdes.

§12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

§13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
Arvodet till styrelseledamöter och revisorer fastställdes enligt styrelsens förslag.

§14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
Stämman beslutade enligt valberedningens förslag välja följande styrelseledamöter och suppleanter.

Ordinarie styrelseledamöter:

Anders Karlsson
Urban Hjelm
Jadranka Sars
Daniel Olsson
Anna Herin

Suppleanter:

Felicia Gustafsson

§15 Val av revisorer och revisorssuppleant

Stämman beslutade att välja om Mikael Jennel som ordinarie revisor och Fredrik From som revisorssuppleant, båda från Baker Tilly.

§16 Val av valberedning

Stämman beslutade att välja om Karl Glansborg, Gerd Henriksson (sammankallade) och Stefania Winroth som valberedning.

BO CT BM P

BRF Orren 2

Org.-nr 716421-8476

§17 Styrelsens förslag om nytt kodlås och inpasseringssystem

Efter diskussion om behovet av ett nytt kodlås och inpasseringssystem ställdes styrelsens förslag på ett system av tillverkaren Siedle mot ett billigare system av tillverkaren Axema.

Votering begärdes och denna utföll med 7 röster för styrelsens förslag och 8 röster för det billigare förslaget, som därmed antogs.

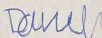
§18 Motion ang. Sot, svärta, häxsot i min eventuellt andras lägenheter

Motionen diskuterades av stämman och därefter tyckte Suzanne Ugander att någon omröstning inte behövdes, varför motionen återkallades.

§19 Stämmans avslutande

Anders Karlsson förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet:



Daniel Olsson

Justeras:



Cecilia Malmsten



Clara Tengbom

Anders Karlsson

Bilaga 1

BRF Orren 2
Org.-nr. 716421-8476

1 (1)



Stockholm 2023-04-18

KALLELSE TILL

Bostadsrättsföreningen Orren 2 ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2022

Tid

Onsdagen den 9 maj 2023 kl. 18.30

Plats

Jure AB, Östermalmsgatan 84, ½ trappa vänster

Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Fråga om godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Styrelsens förslag om nytt kodlås och inpasseringssystem
18. Motion ang. Sot, svärta, häxsot i min och eventuellt andras lägenheter
19. Stämmans avslutande

Tid för info från styrelsen, frågor till styrelsen och allmän diskussion

Kvällen avslutas med ost och vin



BRF Orren 2
Org.-nr 716421-8476

Bilaga 2



ÅRSREDOVISNING

Brf Orren 2
Org nr 716421-8476

2022-01-01 – 2022-12-31

DO
A.H. 26
AM
L

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orrén 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31, föreningens tjugonionde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Orrén 2 registrerades hos Bolagsverket 1992-03-02. Ekonomisk plan är upprättad 1993-11-25 och registrerad hos Bolagsverket 1993-12-03. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-07-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-18.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Anders Karlsson	ordförande	
Urban Hjelm	vice ordförande	
Daniel Olsson	sekreterare	
Jadranka Sars	kassör	
Fredrik Flodin	ledamot	l.o.m. 2023-02-01
Anna Herin	suppleant	l.o.m. 2023-02-01, därefter ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten, varav 5 st. före föreningsstämman den 18 maj 2022.

Styrelsearvodet avseende 2022 om 56 900 kr (39 950 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel, Baker Tilly	ordinarie revisor
Fredrik From, Baker Tilly	revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karl Glansborg (sammankallande), Stefania Winroth och Gerd Henriksson.

90
A U B H M
e

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Orren 2 med adress Östermalmsgatan 84, 114 50 Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1907, innehåller 48 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 3 744 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	8	24	12	4	48
S:a yta	348	1 642	1 241	513	3 744

Desutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 1 015 m².

I källarplanet finns soprum med källsortering, cykelrum och tvättstuga. Styrelserum finns på plan ett. Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 251 000 000 kr (föreg år 181 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	62 000	18 000	80 000
Mark	155 000	16 000	171 000
Summor	217 000	34000	251 000

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 46 tkr (föreg år ca 114 tkr).

Årets genomförda planerade underhållsarbeten uppgår till ca 117 tkr (ca 1 158 tkr), se vidare Not 3.

Inga investeringar har skett under året.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2023-03-14.

Framtida planerat underhåll

Under det kommande året 2023 planerar föreningen att genomföra vissa underhållsarbeten och projektering av arbeten enligt underhållsplanen med följande uppskattade kostnader enligt planen.

Översyn av trapphus och lägenhetsdörrar	35 tkr
Byte av korggrind höger hiss	85 tkr
Översyn av tvättstuga	70 tkr
Underhållspolning av avloppsstammar	75 tkr
Summa	265 tkr

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB l.o.m. 2022-12-31 och därefter av Tived Fastighetsservice AB.
Städningen har skötts av firma Magic Maid.

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Ett fibernät med Open Universe som kommunikationsoperatör finns installerat.

Uttagna panter 24 596 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Fr o m 2011-01-01 uttas ingen årsavgift.

Medlemsinformation

Uppåtletelser och överlåtelser

Samtliga 48 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns i fastigheten 5 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Under 2022 har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förändringar i medlemsantalet	2022	2021
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	69	69
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	70	69

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 367 197	3 228 503	3 220 347	3 164 743
Resultat efter finansiella poster	1 127 407	- 124 442	289 270	1 034 263
Balansomslutning	35 725 122	34 508 057	34 541 618	34 199 447
Kassa och bank	10 185 959	8 726 030	8 521 235	7 886 670
Soliditet	94%	94%	95%	95%
Årsavgift kr/m ² /år	0	0	0	0
Energikostnad kr/m ² (tot)	179	184	162	162
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	311	276	322	280

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppläsnings- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 786 000	6 562 814	2 828 989	1 485 189	-124 442	32 538 550
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			544 200	-544 200		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 158 419	1 158 419		
Balanseras i ny räkning				-124 442	124 442	
Årets resultat					1 127 407	1 127 407
Belopp vid årets utgång	21 786 000	6 562 814	2 214 770	1 974 966	1 127 407	33 665 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 974 966
Årets resultat	1 127 407
Summa	3 102 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	753 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 117 079
Balanseras i ny räkning	2 466 452
Summa	3 102 373

Bevärfande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2023.

Handwritten notes and signatures: "Do", "A.H.", "JS", and a signature.

Resulträkning	Not	2022	2021
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 367 197	3 228 503
Övriga rörelseintäkter	2	31 020	30 399
Summa rörelseintäkter		3 398 217	3 258 902
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 021 004	- 3 084 867
Personalkostnader	4	- 69 984	- 50 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 236 013	- 281 823
Summa rörelsekostnader		- 2 327 001	- 3 417 071
Rörelseresultat		1 071 216	- 158 169
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 199	33 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 8	0
Summa finansiella poster		56 191	33 727
Resultat efter finansiella poster		1 127 407	- 124 442
Årets resultat		1 127 407	- 124 442

A.H.

B
M
R
R

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 171 924	25 407 937
Summa materiella anläggningstillgångar		25 171 924	25 407 937
Summa anläggningstillgångar		25 171 924	25 407 937
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 418	65 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	334 821	308 556
Summa kortfristiga fordringar		367 239	374 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	10 185 959	8 726 030
Summa kassa och bank		10 185 959	8 726 030
Summa omsättningstillgångar		10 553 198	9 100 120
SUMMA TILLGÅNGAR		35 725 122	34 508 057

MY
A.H
DO
BS / AH
A

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 348 814	28 348 814
Fond för yttre underhåll		<u>2 214 770</u>	<u>2 828 989</u>
Samma bundet eget kapital		30 563 584	31 177 803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 974 966	1 485 189
Årets resultat		<u>1 127 407</u>	<u>- 124 442</u>
Samma fritt eget kapital		3 102 373	1 360 747
SUMMA EGET KAPITAL		33 665 957	32 538 550
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>289 356</u>	<u>289 356</u>
Samma långfristiga skulder		289 356	289 356
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		132 174	209 390
Skatteskulder	9	57 400	66 274
Övriga skulder		245 147	171 871
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 335 088</u>	<u>1 232 616</u>
Samma kortfristiga skulder		1 769 809	1 680 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 725 122	34 508 057

MW
A.H
00
JS/AF
P

Kassaflödesanalys	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 071 216	- 158 169
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>236 013</u>	<u>281 873</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 307 229	123 654
Erhållen ränta och utdelning	56 199	33 727
Erlagd ränta	- 8	0
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 363 420	157 381
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	6 851	- 43 467
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>89 658</u>	<u>90 881</u>
Förändring av rörelsekapitalet	96 509	47 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 459 929	204 795
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 459 929	204 795
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	1 459 929	204 795
Likvida medel vid årets början	<u>8 726 030</u>	<u>8 521 235</u>
Likvida medel vid årets slut	10 185 959	8 726 030
Varav kassa och bank	10 185 959	8 726 030
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

A.H.M.
00
B/A
/

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balanssumman.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Energikostnader per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 753 000 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Not 1 Nettoomsättning	2022	2021
Hyresintäkter lokaler	3 367 197	3 228 503
Summa	3 367 197	3 228 503

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Utdelning Brandkontoret	29 900	28 600
Övrigt	1 120	1 799
Summa	31 020	30 399

M
A.H
00
J.S. AH
A

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
<i>Driftkostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetskötsel	83 191	61 034
Hisstillsyn, besiktning	10 222	10 301
Snöröjning	7 181	59 228
Gårdskostnader	47 581	37 106
Elavgifter	91 043	87 500
Fjärrvärme	657 090	695 433
Vatten	102 460	94 409
Städning, klottersanering	80 422	82 397
Renhållning hushållssopor	43 768	39 958
Renhållning grovsopor	68 679	58 876
Löpande reparationer	44 653	75 514
Löpande reparationer hissar	1 859	24 822
Löpande reparationer ventilation	0	14 217
Övriga fastighetskostnader	14 807	17 748
Fastighetsavgift/-skatt	412 912	354 032
Fastighetsförsäkring	87 509	84 664
Kabel-TV o. internetkostnader	35 877	41 042
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 789 254	1 838 281
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	63 623	61 842
Revision	17 515	15 701
Övriga förvaltningskostnader	32 116	9 119
Bankavgifter	1 417	1 505
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	114 671	88 167
<i>Summa driftkostnader</i>	1 903 925	1 926 448
<i>Underhållskostnader</i>		
Renovering tak	1 388	1 158 419
OVK-besiktning lgh och lokaler	66 440	0
Fönsterrenovering	49 251	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	117 079	1 158 419
Summa	2 021 004	3 084 867

Not 4 Personalkostnader	2022	2021
Löner och andra ersättningar för styrelse	56 900	39 950
övriga anställda	0	0
<i>Summa löner och andra ersättningar</i>	56 900	39 950
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	13 084 (0)	10 431 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 984	50 381

M
A.H.
B
R

Not 5 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Ingående avskrivningar	- 6 481 395	- 6 199 572
Årets avskrivningar	- 236 011	- 281 823
Utgående avskrivningar	- 6 717 408	- 6 481 395
Redovisat värde	25 171 924	25 407 937
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	80 000 000	64 400 000
Mark	171 000 000	117 000 000
Summa	251 000 000	181 400 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV per mars	8 093	7 642
Hisstillyn per juni	3 536	3 150
Upplupen utgående moms kv 1	230 772	210 255
Fastighetsförsäkring per december	92 420	87 509
Summa	334 821	308 556

Not 7 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken aflärskonto	2 841 359	1 437 591
SBAB Sparkonto	2 342 763	2 327 231
Marginalen Bank	1 000 030	1 000 030
Collector	963 201	949 902
Resurs Bank	1 015 695	1 006 398
Serafim Finans	1 011 898	1 004 865
Aros Kapital	1 011 013	1 000 013
Summa	10 185 959	8 726 030


Not 8 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Inbet deposit LOK4 Carlstein gruppen (180321)	112 036	112 036
Inbet deposit LOK5 Distr. Knowledge (190301)	177 320	177 320
Summa	289 356	289 356

Not 9 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2020	0	352 592
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	354 032	354 032
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2022	412 912	0
Inbetald preliminärskatt	- 709 544	- 640 350
Summa	57 400	66 274

A-4 JS *com*
1/1
2

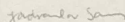
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	102 841	108 725
Upplupen kostnad elavgifter	9 491	13 644
Upplupen kostnad renhållning	17 021	15 304
Upplupen bankavgift	56	255
Upplupen kostnad hisskötsel	0	1 859
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	26 994	22 434
Upplupen kostnad styrelseomkostnad	1 176	0
Beräknad upplupen kostnad fastighetskötsel	3 189	0
Förutbetalda hyror	1 157 320	1 054 395
Beräknad upplupen revisionskostnad	17 000	16 000
Summa	1 335 088	1 232 616

Stockholm den 18/4 2023.


Anders Karlsson
Ordförande


Urban Hjelm


Daniel Olsson


Jadranka Sars


Anna Herin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2023.


Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Orren 2
Org.nr 716421-8476

Rapport om årsredovisningen

Utalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Orren 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 utalanden

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 utalanden.

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 avsevärd antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida 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 på 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 osäkerheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppgattningar 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 hurvida 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 Orren 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm 2023 - 0 4-24


Mikael Jennel
Ansattiserad revisor

Bilaga 3

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2023	2022	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter							
Hysesintäkter lokaler	3695,9	3367,2	3367,1	3228,5	3220,3	3164,7	2902,9
Övriga intäkter	30,0	31,0	30,0	30,4	30,8	29,9	155,7
Såa intäkter	3725,9	3398,2	3397,1	3258,9	3251,1	3194,6	3058,6
Driftskostnader							
Fatighetsköttedel	-100,0	-83,2	-80,0	-61,1	-62,4	-89,3	-67,3
Fiskköttedel	-15,0	-10,2	-15,0	-10,3	-11,2	-15,2	-29,6
Snöröjning	-80,0	-7,2	-80,0	-59,2	-7,2	-7,2	-7,2
Gårdskostnader	-50,0	-47,6	-50,0	-37,1	-50,1	-40,9	-65,5
Elavgifter	-95,0	-91,0	-90,0	-87,5	-86,1	-84,0	-83,5
Fjärrvärme	-690,0	-657,1	-675,0	-695,4	-597,3	-596,5	-592,5
Sotning	0	0	0	0	0	0	-1,4
Vatten	-120,0	-102,5	-90,0	-94,4	-87,6	-90,0	-81,6
Schåning, klottersanering	-85,0	-80,4	-85,0	-82,4	-82,3	-99,4	-74,8
Renhållning hushållsoppor	-50,0	-43,8	-40,0	-40,0	-33,5	-30,6	-29,8
Renhållning gruvoppor	-75,0	-68,7	-65,0	-58,9	-67,2	-60,4	-53,9
Reparationer fastigheten	-150,0	-44,6	-150,0	-75,5	-33,7	-111,2	-330,2
Reparationer bissar	0	-1,9	0	-24,8	-6,9	0	0
Reparationer ventilation	-15,0	0	-15,0	-14,2	-14,0	-27,4	-22,4
Övriga fastighetskostnader	-15,0	-14,8	-15,0	-17,8	-14,0	-11,4	-131,5
Fastighetsavgift-akari	-416,3	-412,9	-412,9	-354,0	-352,6	-350,1	-288,2
Fastighetsförsäkring	-92,4	-87,5	-87,5	-84,7	-82,4	-83,8	-82,6
Kabel-TV, internet	-38,0	-35,9	-40,0	-41,0	-36,8	-33,0	-30,3
Förvaltning	-69,0	-63,6	-63,0	-61,8	-61,7	-60,8	-59,3
Styrelsearvodet inkl sociala	-59,0	-70,0	-65,0	-50,4	-53,2	-58,3	-66,8
Revision	-18,0	-17,5	-16,0	-15,7	-15,6	-15,3	-15,1
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-32,1	-12,0	-9,1	-12,0	-12,2	-62,9
Bankavgifter	-1,6	-1,4	-1,6	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5
Såa driftskostnader	-2244,3	-1973,9	-2148,0	-1976,8	-1709,3	-1878,5	-2177,9
Driftresultat	1481,6	1424,3	1249,1	1282,1	1481,8	1316,1	880,7
Ränte- o kapitalintäkter	100,0	56,2	45,0	33,7	49,0	17,2	47,3
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0
Såa finansiella intäkter & kostnader	100,0	56,2	45,0	33,7	49,0	17,2	47,3
Kassaflöde från driftverksamhet	1581,6	1480,5	1294,1	1315,8	1530,8	1333,3	928,0
Underhåll fastighet	-265,0	-117,1	0	-1158,4	-963,5	-20,9	-1384,8
Resultat före avskrivningar	1316,6	1363,4	1294,1	157,4	567,3	1312,4	-456,8
Avskrivning byggnad	-236,0	-236,0	-236,0	-281,8	-278,1	-278,1	-278,1
Redovisat resultat	1080,6	1127,4	1058,1	-124,4	289,2	1034,3	-734,9

Bilaga 4

BRF Orren 2
Org.-nr. 716421-8476

1 (1)

Till stämman den 9 maj 2023

Proposition angående arvoden till styrelseledamöter samt till revisor och revisorssuppleant

Styrelsen föreslår stämman att besluta om oförändrade arvoden innebärande att

- Styrelseledamöterna erhåller 550 kr för varje styrelsemöte de deltar i.
- Styrelseledamöterna och boende i föreningen erhåller 300 kr per timme för uppdrag och engagemang beslutat av styrelsen.
- Revisor och revisorssuppleant ersätts enligt löpande räkning.

Revisor och revisorssuppleant

Styrelsen föreslår omval av Mikael Jennel som ordinarie revisor och Fredrik From som revisorssuppleant, båda BakerTilly revisionsbyrå.

Förslag till valberedning

Karl Glansborg (sammanställande)
Stefania Winroth
Gerd Henriksson

Styrelsen den 18 april 2023

Anders Karlsson
ordförande

Bilaga 5

Mot bakgrund av föregående årsmöte där det efterfrågades snyggare och bättre alternativ till den dåliga kod-dosan till porten, vill styrelsen nu föreslå ett system från Siedle som tillverkar snygga lösningar för detta som man ofta ser på Östermalm. Då det rör sig om en ganska stor summa pengar vill vi i styrelsen ställa frågan till föreningsstämman.

Sammantaget har vi tagit in 3 olika offerter från olika bolag på Siedle-systemet.

Den offerten som ger mest kommer från Sectragon och innebär:

- Fast pris där samtliga arbeten ingår
- Infällt hölje enligt bilden som ligger dikt an husväggen
- Öppning av porten via antingen app, samtal, blipp eller kod.
- För besökare kan man koppla sitt nummer och ringa med bild och ljud

Förslaget är att föreningen ska bekosta:

- 2 blippar per lägenhet
- 1 applicens per lägenhet (det behövs en 1 applicens för varje användare. Exempel: är man 3 i lägenheten som vill använda app, behövs 3 applicenser)

Vill man ha fler applicenser eller blippar, så kommer respektive lägenhetsinnehavare att debiteras kostnaden för dessa till självkostnadspris.

- Kostnaden för en extra applicens är 1463,- (1170,- ex moms)

- Kostnaden för en extra blipp är 75,- (60,- ex moms)

Applicensen innebär att man kan öppna med sin smart phone och är inte något man måste ha.

Totalt är det fasta priset: **454.400,-** (363.600,- ex moms), med reservation för en eventuell inflationsjustering om 3-5%



*med reservation för att det kan se lite annorlunda ut

Bilaga 6

MOTION

Stockholm 2023-02-25

Till

BRF Orren 2, Östermalmsgatan 84, 114 50 Stockholm
Årsmötet: 9 maj 2023

Angående: Sot, svärta, häxsot i min och eventuellt andras lägenheter

Då jag var för sent ute med min motion vid förra årets stämma så inkommer jag härmed med en motion för Årsstämmans 2023 i BRF Orren 2.

Jag har sedan våren 2021 (då jag tog upp det med styrelsen) helt plötsligt efter att bott här i 17 år fått svärta, sot, häxsot i min lägenhet lite överallt.

Det förekommer mest mot gården, i tak och hörn. På väggar. Mina spottar i taket runt dem helt svart. Listor på golvet. I kylskåpet. Inne i kontakter. På textilier och gardiner längst upp vid taket. Insidan av alla fönster som en hinna så man kan skriva på dem mm.

Haft sakkunniga här då det påstods att det kan vara värmeljus. Nu är det så att jag bott här i 19 år och under 17 år så har jag inte haft minsta problem med detta. Helt obefintligt. Det bara poppade upp och blir bara mer och mer och sprider sig.

Enligt sakkunniga samt Miljöförvaltningen så har det troligtvis med ventilationen, eldning i öppen spis eller kalla väggar (har innertemperatur på 18-19 grader och golv 16-17 grader!) allt göra med. Även om OVK besiktning är godkänd så har en utomstående firma påpekat att min ventilation inte alls är OK.

Dessutom så har jag haft kontakt med Anders Karlsson som själv säger att han uppmärksammat samma i sitt hem och kontor samt att Daniel i Styrelsen skrivit att några andra i styrelsen upplevt likadant i deras lägenheter.

Detta är ett jätte stort problem anser jag och måste stoppas innan det sprider sig ännu mer. Detta är inte ett problem som åligger ägaren av bostadsrätten. Det finns som sagt juridiska fall där det konstaterats att det är BRF/Hyresvärdens ansvar.

Det är omöjligt att detta uppstår pga. helt plötsligt dålig lukt utifrån (avgaser eller annat) eller värmeljus som jag haft sedan jag flyttade in hit. Att det dessutom går in i kylskåpet säger en hel del.

Jag bifogar några bilder på hur det ser ut i min lägenhet.

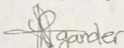
Jag föreslår följande:

Jag har anmält detta till Miljöförvaltningen och har besvarat och överklagat vad Styrelsen BRF Orren 2 svarat där de anser att det har inget med BRF att göra utan det är "mitt problem" som ägare av BRF.

Jag anser att BRF bör se över ventilationen noggrannare samt allt annat som kan påverka och orsaka detta.

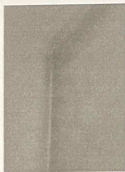
Har ni ytterligare frågor så är ni välkomna att ta del av korrespondens och information som jag har.

Med vänliga hälsningar,



Suzanne Ugander, Lägenhet 1102, 1 trappa höger.
Östermalmsgatan 84
114 50 Stockholm
Mobil: 070-779 07 97
Mail: suzanne.ugander@gmail.com

Bilaga 7



Bilaga 8

BRF Orren 2
Org.-nr. 716421-8476

1 (1)

Till stämman den 9 maj 2023

Styrelsens yttrande över motionen ang. sot, svärta, häxsot i min och eventuellt andras lägenheter inlämnad av Suzanne Ugander

Suzanne Ugander föreslår i sin motion att BRF bör se över ventilationen noggrannare samt allt annat som kan påverka och orsaka detta.

Efter skriftväxling med Miljöförvaltningen i Stockholms stad har Brf Orren 2 beställt en kompletterande utredning av ventilationen i Suzanne Uganders lägenhet.

Vad som avses med "allt annat som kan påverka och orsaka" är inte tydligt beskrivet och svårt att ta ställning till.

Fastigheten har vattenburen värme med fjärrvärme som uppvärmningskälla vilket inte alstrar något sot. I motionen påstås att problem med sot uppstått plötsligt sedan våren 2021. Ingen förändring har dock gjorts i fastighetens värme- eller ventilationssystem sedan lång tid tillbaka

Styrelsen har försökt ta Suzanne Uganders besvär på största allvar men inte kunnat finna att de beror på något som härrör från föreningens verksamhet.

Mot bakgrund av detta anser styrelsen att förslaget i motionen redan är genomfört varför stämman bör avslå motionen.

Styrelsen den 18 april 2023

Anders Karlsson
ordförande
