



20/21

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Segeltorps Orangeri



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segeltorps Orangeri

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2020 - 30 juni 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2063.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mikael Hemlén	Ordförande
Ulla Elisabeth Berglund	Ledamot
Per Lundqvist	Ledamot
Anna-Karin Sjöström	Ledamot

Jenny Maria Bergander	Suppleant
Garmian Gapiloni	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
-------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Lovis Hofgård Wetterlind
Linda Lundqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varpen 9	2012	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 4 flerbostadshus.

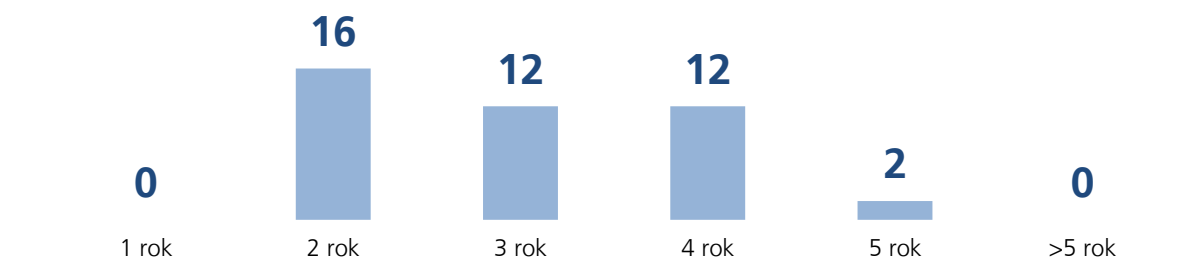
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 164 m², varav 3 164 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förrådsbyggnad
Pergola
Kallförråd

Kommentar

Styrelserum + förråd/MC-plats

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2063.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-04-09.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Elleverantör	Vattenfall
Yttre Miljö/Trädgård o snöröjning	Drift Care
Städningen i trapphus o våningsplan	CJ Miljöservice AB
Bredband/Tv	TeliaSonera
Hiss	Hiss & Elektronik AB
Sophantering	SRV
Besiktar hissar	Dekra
Varmvatten avläsning	Minol
Värme och ventilation	Indor Energy AB
Rökgasventilation	D+H
Takunderhåll	Med Avsikt AB
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen AB
Kreditupplysning	UC Direkt

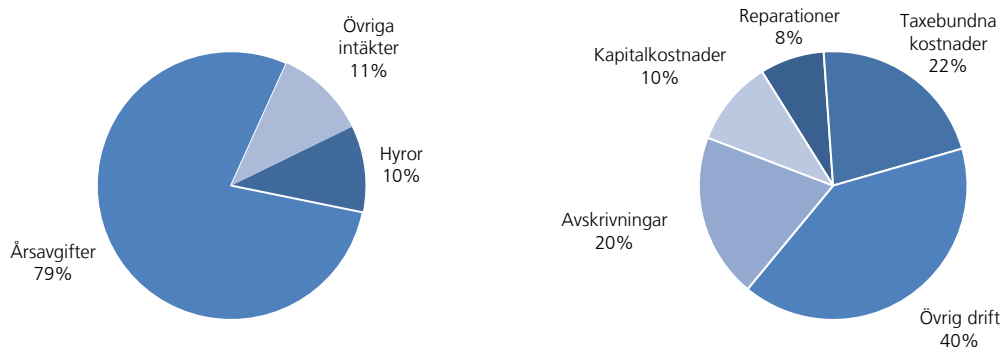
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2063.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 759 876	2 176 308
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 775 920	2 501 893
Finansiella intäkter	56	16
Minskning kortfristiga fordringar	36 366	0
	2 812 342	2 501 909
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 651 399	2 075 117
Finansiella kostnader	242 349	339 337
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	235 753
Ökning av kortfristiga fordringar	0	86 779
Minskning av långfristiga skulder	573 236	109 854
Minskning av kortfristiga skulder	161 771	71 500
	2 628 755	2 918 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 943 463	1 759 876
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	183 587	-416 432

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har amorterat totalt 609 854 kr (500 000 kr och extra amortering på 109 854 kr).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42st

Överlåtelse under året: 3st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58st

Tillkommande medlemmar: 5st

Avgående medlemmar: 4st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	689	692	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 357	11 539	11 610	11 610
Elkostnad/m ² totalyta	48	49	59	52
Värmekostnad/m ² totalyta	61	49	68	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	23	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	107	199	286
Soliditet (%)	70	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	415	-364	-1 167	-88
Nettoomsättning (tkr)	2 536	2 501	2 539	2 539

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 164 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	84 530 500	0	0	84 530 500
Fond för yttre underhåll	67 800	67 800	-67 800	67 800
S:a bundet eget kapital	84 598 300	67 800	-67 800	84 598 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 305 074	-67 800	-296 540	-940 734
Årets resultat	414 717	414 717	364 340	-364 340
S:a ansamlad förlust	-890 357	346 917	67 800	-1 305 074
S:a eget kapital	83 707 943	414 717	0	83 293 226

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	414 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 237 274
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 800
summa balanserat resultat	-890 357

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-890 357
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 536 454	2 500 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 466	908
Summa rörelseintäkter		2 775 920	2 501 893
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 403 678	-1 821 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 609	-143 021
Personalkostnader	Not 6	-125 112	-110 673
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-467 511	-451 794
Summa rörelsekostnader		-2 118 910	-2 526 911
RÖRELSERESULTAT		657 011	-25 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 349	-339 337
Summa finansiella poster		-242 293	-339 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		414 717	-364 340
ÅRETS RESULTAT		414 717	-364 340

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-06-30	2020-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,11	118 097 127	118 564 638
Summa materiella anläggningstillgångar	118 097 127	118 564 638
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	118 097 127	118 564 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	650	485
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 212 160	1 557 573
Summa kortfristiga fordringar	1 212 810	1 558 058
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	801 153	308 684
Summa kassa och bank	801 153	308 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 013 963	1 866 742
SUMMA TILLGÅNGAR	120 111 090	120 431 380

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 530 500	84 530 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	67 800	67 800
Summa bundet eget kapital		84 598 300	84 598 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 305 074	-940 734
Årets resultat		414 717	-364 340
Summa fritt eget kapital		-890 357	-1 305 074
SUMMA EGET KAPITAL		83 707 943	83 293 226
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 435 110	0
Summa långfristiga skulder		35 435 110	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	500 000	36 508 346
Leverantörsskulder		84 554	34 581
Övriga skulder		0	234 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	383 483	361 227
Summa kortfristiga skulder		968 037	37 138 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 111 090	120 431 380

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	2 181 186	2 181 186
Hyror parkering	286 800	267 600
Hyror garage	2 400	2 200
Varmvattenintäkter	64 174	49 993
Elintäkter moms	1 879	0
Öresutjämning	16	6
	2 536 454	2 500 984

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Fakturerade kostnader	4 676	0
Övriga intäkter	790	908
Kreditering tvistig skuld Brabo	234 000	0
	239 466	908

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 542	66 867
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 121
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 050	154 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 875	646
	Snöröjning/sandning	136 966	48 176
	Städning entreprenad	100 056	98 388
	OVK Obl. Ventilationskontroll	57 475	20 000
	Hissbesiktning	7 135	6 103
	Myndighetstillsyn	6 805	8 750
	Gemensamma utrymmen	3 665	0
	Sophantering	0	1 050
	Gård	6 076	1 330
	Serviceavtal	35 605	25 522
	Förbrukningsmateriel	9 485	3 462
	Teleport/hissanläggning	2 500	2 965
		480 234	441 505
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	2 250
	Lås	8 396	10 949
	VVS	71 826	13 255
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 319
	Ventilation	31 365	4 219
	Elinstallationer	0	4 050
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	24 337
	Hiss	24 802	8 882
	Fasad	27 200	0
	Garage/parkering	12 213	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 150
	Vattenskada	6 300	0
		182 102	87 411
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	71 820
	Gemensamma utrymmen	0	53 116
	Sophantering/återvinning	0	119 338
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	197 500
	Garage/parkering	0	123 867
		0	565 641
	Taxebundna kostnader		
	El	153 186	154 536
	Värme	191 480	153 705
	Vatten	89 728	85 266
	Sophämtning/renhållning	79 570	71 822
		513 964	465 329
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 726	57 660
	Självrisk	15 000	0
	Bredband	151 652	203 877
		227 378	261 537
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 403 678	1 821 423

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Kreditupplysning	1 244	1 244
	Tele- och datakommunikation	3 390	12 359
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hyresförluster	3	1
	Revisionsarvode extern revisor	22 438	21 891
	Föreningskostnader	2 076	406
	Styrelseomkostnader	824	1 849
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 178
	Studieverksamhet	0	438
	Förvaltningsarvode	77 118	74 372
	Förvaltningsarvoden övriga	6 250	0
	Administration	3 296	15 538
	Korttidsinventarier	0	5 382
	Konsultarvode	0	2 529
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 410
		122 609	143 021

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Sociala kostnader	29 912	16 073
		125 112	110 673

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	443 936	443 936
	Förbättringar	23 575	7 858
		467 511	451 794

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-06-30	2020-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 236 110	121 000 357
	Nyanskaffningar	0	235 753
	Utgående anskaffningsvärde	121 236 110	121 236 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 671 472	-2 219 678
	Årets avskrivningar enligt plan	-467 511	-451 794
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 138 983	-2 671 472
	Planenligt restvärde vid årets slut	118 097 127	118 564 638
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 213 236	32 213 236
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
		67 800 000	67 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 800 000	67 800 000
		67 800 000	67 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-06-30	2020-06-30
	Skattekonto	61 548	346
	Momsavräkning	8 302	35 550
	Klientmedel hos SBC	1 142 310	1 451 192
	Fordringar	0	70 485
		1 212 160	1 557 573
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-06-30	2020-06-30
	Vid årets början	67 800	173 400
	Reservering enligt stadgar	67 800	67 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	-173 400
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-67 800	0
	Vid årets slut	67 800	67 800

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-06-30	Belopp 2021-06-30	Belopp 2020-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,600 %	7 323 640	7 323 640	2022-01-18
Handelsbanken	0,600 %	13 964 190	14 537 426	2021-09-30
Handelsbanken	0,600 %	14 647 280	14 647 280	2022-01-18
Summa skulder till kreditinstitut		35 935 110	36 508 346	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-36 508 346	
		35 435 110	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 435 110 kr.

Föregående räkenskapsår redovisades lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank. Principen för bedömning av kortfristig skuld har ändrats från föregående år, till att i år redovisa nästkommande räkenskapsårs amortering som kortfristig skuld.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	76 880 000	76 880 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-06-30	2020-06-30
Arvoden	95 200	94 600
Sociala avgifter	27 694	23 000
Ränta	26 365	47 895
Avgifter och hyror	234 224	195 732
	383 483	361 227

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen avser att åter amortera 500 000 kr under hösten 2021.

Under hösten 2021 kommer föreningen att utöka vårt trädbestånd med några fler och nya träd men även lite nya buskar runt området.

Styrelsens underskrifter

SEGELTORP den 24/9 2021



Mikael Hemlén
Ordförande



Ulla Elisabeth Berglund
Ledamot



Per Lundqvist
Ledamot



Anna-Karin Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/10 2021



Ole Deurell
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Segeltorps Orangeri
Org.nr. 769624-9254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Segeltorps Orangeri för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 2021 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 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Segeltorps Orangeri för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 tryggt 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.

Stockholm den

25/10-2021



Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Budget

	Budget 2021/2022	Utfall 2020/2021	Budget 2020/2021
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 181 000	2 181 186	2 181 000
Hyror parkering	284 000	286 800	262 000
Hyror garage	2 000	2 400	2 000
Varmvattenintäkter	82 000	64 174	81 000
Elintäkter moms	0	1 879	0
Öresutjämning	0	16	0
Fakturerade kostnader	0	4 676	0
Övriga intäkter	0	790	0
	2 549 000	2 541 920	2 526 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-70 000	-17 542	-69 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-161 000	-64 050	-167 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-32 875	-5 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-136 966	-9 000
Städning entreprenad	-103 000	-100 056	-100 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-57 475	0
Hissbesiktning	-7 000	-7 135	-8 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-6 805	-4 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-3 665	-12 000
Sophantering	-1 000	0	0
Gård	0	-6 076	-4 000
Serviceavtal	-27 000	-35 605	-32 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-9 485	-12 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-2 500	0
	-460 000	-480 234	-430 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-55 000
Lås	0	-8 396	0
VVS	0	-71 826	0
Ventilation	0	-31 365	0
Hiss	0	-24 802	0
Fasad	0	-27 200	0
Garage/parkering	0	-12 213	0
Vattenskada	0	-6 300	0
	-70 000	-182 102	-55 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	-110 000	0	0
	-110 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-161 000	-153 186	-195 000
Värme	-160 000	-191 480	-224 000
Vatten	-86 000	-89 728	-73 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-79 570	-73 000
	-482 000	-513 964	-565 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-60 726	-50 000
Självrisk	0	-15 000	0
Samfällighetsavgift	0	0	-13 000
Bredband	-213 000	-151 652	-161 000
	-273 000	-227 378	-224 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 244	-2 000
Tele- och datakommunikation	-13 000	-3 390	-19 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Hysesförluster	0	-3	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-22 438	-23 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 076	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-824	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-2 000
Studieverksamhet	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-79 000	-77 118	-76 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 250	-6 000
Administration	-12 000	-3 296	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 520	-6 000
	-141 000	-122 609	-148 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-95 200	-95 200	-93 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-29 912	-29 000
	-125 200	-125 112	-122 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-444 000	-443 936	-444 000
Förbättringar	-24 000	-23 575	0
	-468 000	-467 511	-444 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 129 200	-2 118 910	-1 988 000
RÖRELSERESULTAT	419 800	423 011	538 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	56	0
Låneräntor	-350 000	-242 316	-525 000
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	-350 000	-242 293	-525 000
RESULTAT	69 800	180 717	13 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se