



18/19

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Segeltorps Orangeri

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Segeltorps Orangeri

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

---

### 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 2043.
- 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.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

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

Eylem Ekici	Suppleant
Lars Wikström	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Wikström.

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 2018-12-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

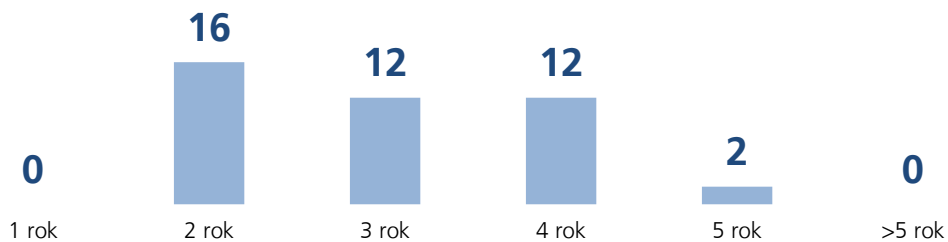
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 154 m<sup>2</sup>, varav 3 154 m<sup>2</sup> 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 2043.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Driftia Förvaltning AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Elleverantör	Vattenfall
Yttre Miljö/Trädgård o snöröjning	Christer Segerström AB
Städningen i trapphus o våningsplan	CJ Miljöservice AB
Bredband/Tv	TeliaSonera
Hiss	Schindler
Sophantering	SRV
Besiktar hissar	Dekra
Varmvatten avläsning	Minol
Värmepumpar	Kylmiljö
Rökgasventilation	D+H
Städning av trapphus	CJ Miljöservice

## Föreningens ekonomi

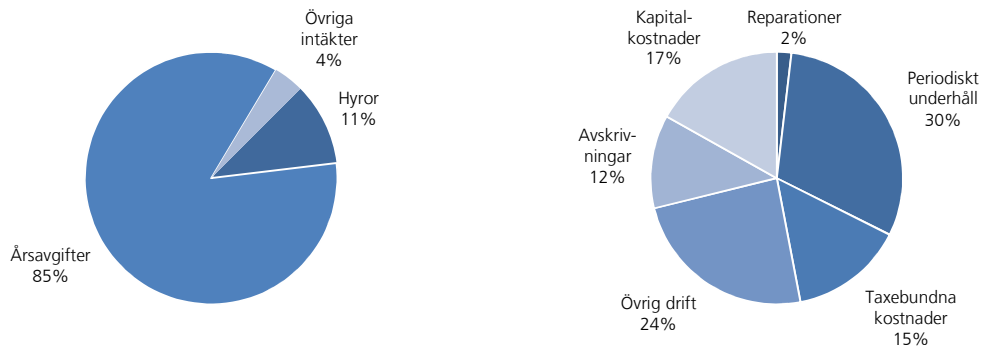
Ytterligare ett lån placeras om

	2018-2019	2017-2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 970 235</b>	<b>2 485 432</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 550 671	2 556 566
Finansiella intäkter	32	18
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 534
	<b>2 550 703</b>	<b>2 587 118</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 647 353	1 300 394
Finansiella kostnader	626 390	900 704
Ökning av kortfristiga fordringar	15 560	1 217
Minskning av kortfristiga skulder	55 328	0
	<b>3 344 630</b>	<b>2 202 314</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 176 308</b>	<b>2 970 235</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-793 927</b>	<b>484 804</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprättat underhållsplan

5-års garantibesiktning

Asfaltering av parkeringsplatser och gångvägar

Byte till ledbelysning i allmänna utrymmen inne och ute

Placerat om två lån i januari

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>18/19</b>	<b>17/18</b>	<b>16/17</b>	<b>15/16</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	692	692	692	690
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 610	11 610	11 610	11 610
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	52	52	44
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	68	66	62	61
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	30	14	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	199	286	253	273
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 167	-88	129	-291
Nettoomsättning (tkr)	2 539	2 539	2 545	2 509

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 154 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	84 530 500	0	0	84 530 500
Fond för yttre underhåll	173 400	57 800	0	115 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>84 703 900</b>	<b>57 800</b>	<b>0</b>	<b>84 646 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	120 641	-57 800	-88 449	266 890
Årets resultat	-1 166 975	-1 166 975	88 449	-88 449
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 046 334</b>	<b>-1 224 775</b>	<b>0</b>	<b>178 441</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>83 657 566</b>	<b>-1 166 975</b>	<b>0</b>	<b>84 824 541</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 166 975
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	178 441
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 046 334</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

173 400
<b>-872 934</b>

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

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 538 618	2 539 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 053	17 086
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 550 671</b>	<b>2 556 566</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 368 018	-1 036 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 550	-206 311
Personalkostnader	Not 6	-119 785	-57 161
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-443 936	-443 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 091 288</b>	<b>-1 744 329</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-540 617</b>	<b>812 237</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 390	-900 704
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-626 358</b>	<b>-900 686</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 166 975</b>	<b>-88 449</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 166 975</b>	<b>-88 449</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 118 780 679	119 224 614
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>118 780 679</b>	<b>119 224 614</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>118 780 679</b>	<b>119 224 614</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	353	1 502
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 2 063 129	2 866 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 16 709	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 080 191</b>	<b>2 868 072</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	113 525	104 011
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>113 525</b>	<b>104 011</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 193 716</b>	<b>2 972 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>120 974 395</b>	<b>122 196 698</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 530 500	84 530 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	173 400	115 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 703 900</b>	<b>84 646 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		120 641	266 890
Årets resultat		-1 166 975	-88 449
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 046 334</b>	<b>178 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 657 566</b>	<b>84 824 541</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	36 618 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>36 618 200</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 618 200	0
Leverantörsskulder		63 691	106 504
Övriga skulder		234 000	234 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	400 938	413 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 316 829</b>	<b>753 957</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 974 395</b>	<b>122 196 698</b>

## 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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	2 181 186	2 181 197
Hyror parkering	270 000	270 200
Varmvattenintäkter	79 594	84 311
Avgift andrahandsuthyrning	7 833	3 766
Öresutjämning	4	6
	<b>2 538 618</b>	<b>2 539 480</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Försäkringsersättning	10 764	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 491
Övriga intäkter	1 289	6 595
	<b>12 053</b>	<b>17 086</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 576	63 936
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	160 500	145 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 188	5 909
	Snöröjning/sandning	11 550	3 850
	Städning entreprenad	95 904	93 340
	Städning enligt beställning	0	16 675
	Hissbesiktning	6 941	7 528
	Myndighetstillsyn	3 023	5 700
	Gemensamma utrymmen	2 396	8 433
	Gård	5 153	2 688
	Serviceavtal	29 851	9 824
	Förbrukningsmateriel	19 492	9 342
		<b>405 574</b>	<b>372 725</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	1 390	3 509
	VVS	8 138	2 065
	Värmeanläggning/undercentral	14 998	11 461
	Ventilation	14 458	9 400
	Elinstallationer	9 453	4 863
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 731	0
	Hiss	9 845	0
	Mark/gård/utemiljö	8 830	14 758
		<b>70 843</b>	<b>46 056</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	95 814	0
	Mark/gård/utemiljö	58 350	0
	Garage/parkering	980 000	0
		<b>1 134 164</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	186 753	163 629
	Värme	214 871	206 875
	Vatten	72 495	94 173
	Sophämtning/renhållning	69 351	107 650
		<b>543 470</b>	<b>572 327</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 199	45 814
	Samfällighetsavgift	12 112	0
	Bredband	154 656	0
		<b>213 967</b>	<b>45 814</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 368 018</b>	<b>1 036 921</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	Kreditupplysning	1 244	0
	Tele- och datakommunikation	17 609	68 555
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	0	412
	Revisionsarvode extern revisor	21 625	21 094
	Föreningskostnader	475	1 321
	Styrelseomkostnader	3 425	911
	Fritids- och trivselkostnader	1 315	1 290
	Förvaltningsarvode	72 156	69 661
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	12 642	6 228
	Korttidsinventarier	0	15 190
	Konsultarvode	18 375	15 600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 200
		<b>159 550</b>	<b>206 311</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 000	45 500
	Kostnadsersättningar	0	74
	Sociala kostnader	26 785	11 587
		<b>119 785</b>	<b>57 161</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	Byggnad	443 936	443 936
		<b>443 936</b>	<b>443 936</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	121 000 357	121 000 357
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 000 357</b>	<b>121 000 357</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 775 742	-1 331 807
	Årets avskrivningar enligt plan	-443 936	-443 936
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 219 678</b>	<b>-1 775 742</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>118 780 679</b>	<b>119 224 614</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 213 236	32 213 236
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	13 800 000
		<b>67 800 000</b>	<b>57 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 800 000	57 800 000
		<b>67 800 000</b>	<b>57 800 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	346	346
	Klientmedel hos SBC	2 062 783	2 866 224
		<b>2 063 129</b>	<b>2 866 570</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Reparation hiss	16 709	0
		<b>16 709</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-06-30	2018-06-30
	Vid årets början	115 600	57 800
	Reservering enligt stadgar	57 800	57 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>173 400</b>	<b>115 600</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30	ändringsdag
	Handelsbanken	0,612 %	7 323 640	7 323 640	2020-01-10
	Handelsbanken	0,613 %	14 647 280	14 647 280	2020-01-02
	Handelsbanken	2,670 %	14 647 280	14 647 280	2019-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>36 618 200</b>	<b>36 618 200</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 618 200	0	
			<b>0</b>	<b>36 618 200</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 618 200 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
		Fastighetsinteckningar	76 880 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
		Arvoden	93 000
Sociala avgifter	29 000	14 300	
Ränta	97 463	145 089	
Avgifter och hyror	181 475	208 564	
	<b>400 938</b>	<b>413 453</b>	

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Byte till nytt passagesystem med blip

Installation av avfallskvarnar

Ombyggnad av del av cykelförråd till kallförråd

Ladd och värmestolpar installeras på 10 parkeringsplatser

---

## Styrelsens underskrifter

---

SEGELTORP den 22 / 11 2019


  
Ulla Elisabeth Berglund  
Ledamot

  
Toivo Mikael Hemlén  
Ledamot

  
Per Christian Lundqvist  
Ledamot

  
Anna-Karin Sjöström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 11 2019

  
Ole Deurell  
Auktoriserad 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 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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

fel, 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 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 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 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.

Stockholm den 22/11-2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor