

2016 / 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Segeltorps Orangeri



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segeltorps Orangeri

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

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.

- 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 att läsa om 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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Varpen ga:1. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar vägar mellan föreningar.

Styrelsen

Mikael Hemlén	Ordförande	
Per Lundqvist	Sekreterare	
Bengt Sjögren	Kassör	
Lars Wikström	Ledamot	
Vulkan Delen	Ledamot	Avgått
Elisabeth Berglund	Suppleant	
Emre Kaya	Suppleant	Avgått

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell

Ordinarie Extern

Parameter Revision AB

Valberedning

Linda Lundqvist
Joakim Söderwind

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-01.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-31. Extra stämma med anledning av ändring och tillägg av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Varpen 9	2012	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 4 flerbostadshus.

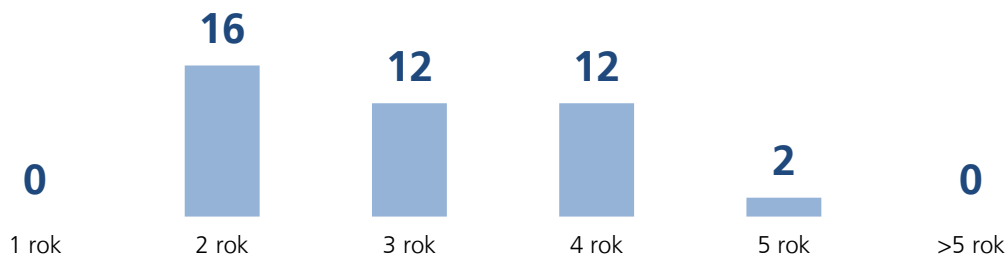
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 154 m², varav 3 154 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Förrådsbyggnad

Kommentar

Styrelserum + förråd/MC-plats

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk fast.förvaltningDriftia Förvaltning AB	Driftia Förvaltning AB
Fjärrvärme Elleverantör	Södertörns Fjärrvärme Vattenfall
Yttre Miljö/Trädgård o snöröjning	Christer Segerström AB
Städningen i trapphus o våningsplan	CJ Miljöservice AB
Bredband	TeliaSonera
Hiss	Schindler
Sophantering	SRV

Föreningens ekonomi

Vår ekonomi är god med en stark likviditet.

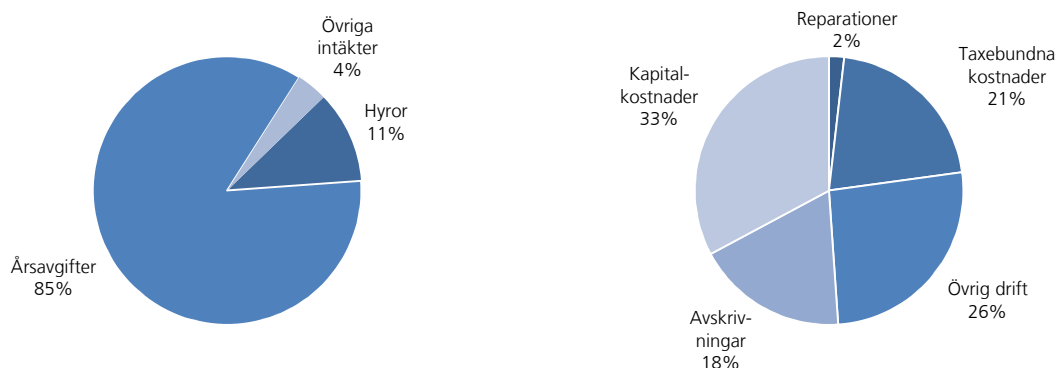
Våra lån är till större delen bundna, ingen planerad avgiftshöjning under kommande året.

Föreningen har övriga kortfristiga skulder i bokföringen på totalt 334.000 kr per 2017-06-30 som är under utredning. Det avser bl.a. 234.000 kr till Good Housing 201 AB/Brabo, samt 100.000 kr avseende dispositionsfond.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 009 534	1 797 834
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 560 680	2 510 517
Finansiella intäkter	16	204
Minskning kortfristiga fordringar	0	784
Ökning av kortfristiga skulder	0	58 381
	2 560 696	2 569 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 189 998	1 496 744
Finansiella kostnader	798 167	861 442
Ökning av kortfristiga fordringar	215	0
Minskning av kortfristiga skulder	96 418	0
	2 084 798	2 358 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 485 432	2 009 534
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	475 898	211 700

*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 1 268 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 värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantiarbetet fortgår.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	688	689	429
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 610	11 573	11 573	11 573
Elkostnad/m ² totalyta	52	44	42	32
Värmekostnad/m ² totalyta	62	61	60	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	29	27	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	253	272	261	193
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	129	-291	203	242
Nettoomsättning (tkr)	2 545	2 509	2 504	1 455

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 154 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	57 800	57 800	-157 800	157 800
S:a bundet eget kapital	84 588 300	57 800	-157 800	84 688 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	96 094	-57 800	-133 600	287 495
Årets resultat	128 595	128 595	291 400	-291 400
S:a fritt eget kapital	224 690	70 795	157 800	-3 906
S:a eget kapital	84 812 990	128 595	0	84 684 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	128 595
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	153 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 800
summa balanserat resultat	224 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	224 690
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 544 992	2 509 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 688	1 329
Summa rörelseintäkter		2 560 680	2 510 517
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-998 439	-1 359 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 452	-137 449
Personalkostnader	Not 6	-59 107	-200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-443 936	-443 936
Summa rörelsekostnader		-1 633 934	-1 940 679
RÖRELSERESULTAT		926 746	569 838
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 167	-861 442
Summa finansiella poster		-798 151	-861 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128 595	-291 400
ÅRETS RESULTAT		128 595	-291 400

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	119 668 550	120 112 485
Summa materiella anläggningstillgångar	119 668 550	120 112 485
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	119 668 550	120 112 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	274	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 461 504	1 994 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	60
Summa kortfristiga fordringar	2 461 778	1 995 006
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	24 285	14 944
Summa kassa och bank	24 285	14 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 486 063	2 009 950
SUMMA TILLGÅNGAR	122 154 613	122 122 435

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 530 500	84 530 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	57 800	157 800
Summa bundet eget kapital		84 588 300	84 688 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		96 094	287 495
Årets resultat		128 595	-291 400
Summa fritt eget kapital		224 690	-3 906
SUMMA EGET KAPITAL		84 812 990	84 684 394
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	36 618 200	36 618 200
Summa långfristiga skulder		36 618 200	36 618 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 392	109 616
Övriga skulder		334 000	334 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	350 031	376 225
Summa kortfristiga skulder		723 423	819 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 154 613	122 122 435

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2016-2017	2015-2016
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	2 181 186	2 176 662
Hyror parkering	283 800	247 400
Varmvattenintäkter	79 994	82 311
Elintäkter	0	2 808
Öresutjämning	12	7
	2 544 992	2 509 188

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Återbäring försäkringsbolag	9 262	0
Övriga intäkter	6 426	1 329
	15 688	1 329

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 964	59 748
	Fastighetsskötsel beställning	4 310	2 200
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	160 866	150 562
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 872	13 107
	Snöröjning/sandning	3 125	0
	Städning entreprenad	91 596	89 628
	Städning enligt beställning	1 031	0
	Hissbesiktning	6 942	9 803
	Gemensamma utrymmen	23 964	27 560
	Garage	0	8 525
	Gård	2 814	9 137
	Serviceavtal	9 294	8 964
	Förbrukningsmateriel	5 141	4 133
	Brandskydd	249	1 900
	Fordon	255	0
		374 423	385 267
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 610
	Sophantering/återvinning	0	8 456
	Lås	12 039	4 860
	VVS	25 293	5 293
	Värmeanläggning/undercentral	0	925
	Ventilation	0	1 413
	Elinstallationer	0	54 573
	Hiss	0	15 226
	Mark/gård/utemiljö	7 219	52 430
		44 551	156 786
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	102 631
	Elinstallationer	0	25 000
	Mark/gård/utemiljö	0	37 952
		0	165 583
	Taxebundna kostnader		
	El	163 574	138 682
	Värme	195 197	192 145
	Vatten	44 805	92 593
	Sophämtning/renhållning	108 748	164 302
		512 324	587 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 142	63 737
		67 142	63 737
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	998 439	1 359 095

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Medlemsinformation	0	299
	Tele- och datakommunikation	16 107	15 220
	Juridiska åtgärder	0	1 563
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	38	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 688	23 125
	Föreningskostnader	1 261	3 165
	Styrelseomkostnader	1 866	1 393
	Fritids- och trivselkostnader	586	767
	Förvaltningsarvode	67 600	65 274
	Administration	7 961	4 919
	Korttidsinventarier	0	1 299
	Konsultarvode	3 145	20 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	0
		132 452	137 449
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	0
	Kostnadsersättningar	307	200
	Sociala kostnader	14 000	0
		59 107	200
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	443 936	443 936
		443 936	443 936

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 000 357	121 000 357
	Utgående anskaffningsvärde	121 000 357	121 000 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-887 871	-443 936
	Årets avskrivningar enligt plan	-443 936	-443 936
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 331 807	-887 871
	Planenligt restvärde vid årets slut	119 668 550	120 112 485
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 213 236	32 213 236
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
		57 800 000	57 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 800 000	57 800 000
		57 800 000	57 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	357	356
	Klientmedel hos SBC	2 461 147	1 994 590
		2 461 504	1 994 946
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Upplupna ränteintäkter	0	60
		0	60
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-06-30	2016-06-30
	Vid årets början	157 800	100 000
	Reservering enligt stadgar	57 800	57 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-157 800	0
	Vid årets slut	57 800	157 800

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-06-30	Belopp 2017-06-30	Belopp 2016-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,440 %	14 647 280	14 647 280	2018-09-30
Handelsbanken	2,670 %	14 647 280	14 647 280	2019-09-30
Handelsbanken	1,250 %	7 323 640	7 323 640	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		36 618 200	36 618 200	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		36 618 200	36 618 200	

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckningar	76 880 000	76 880 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Garantiarbetet fortgår plus planering av kommande projekt för asfaltering och framdragnig av el för ladd- och motorvärmastolpar, kompostering av hushållssopor, balkongers vindskydd och gallerskydd för cykelhusen.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Arvoden	44 800	0
	Sociala avgifter	14 000	0
	Ränta	84 422	151 424
	Förutbetalda avgifter och hyror	206 809	224 801
		350 031	376 225

Styrelsens underskrifter

SEGELTORP den 25 / 10 2017



Mikael Hemlén
Ordförande



Per Lundqvist
Sekreterare

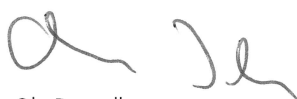


Bengt Sjögren
Kassör



Lars Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 10 2017



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 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 2017 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 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 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 revisionssed 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 2016-07-01 -- 2017-06-30 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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 oktober 2017



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017/2018	Utfall 2016/2017	Budget 2016/2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 181 200	2 181 186	2 181 200
Hyror parkering	285 600	283 800	249 600
Varmvattenintäkter	80 000	79 994	0
Öresutjämning	0	12	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 262	0
Övriga intäkter	0	6 426	0
	2 546 800	2 560 680	2 430 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-64 000	-61 964	-62 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-4 310	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-149 000	-160 866	-148 500
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-2 872	-6 000
Snöröjning/sandning	-7 000	-3 125	-15 000
Städning entreprenad	-98 500	-91 596	-95 000
Städning enligt beställning	0	-1 031	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Hissbesiktning	-10 000	-6 942	-10 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	-23 964	-20 000
Gård	-5 000	-2 814	-6 000
Serviceavtal	-10 000	-9 294	-9 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 141	-5 000
Brandskydd	-2 000	-249	0
Fordon	0	-255	0
	-385 500	-374 423	-379 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-80 000
Lås	0	-12 039	0
VVS	0	-25 293	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 219	0
	-50 000	-44 551	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
Elinstallationer	-100 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-60 000	0	0
Garage/parkering	-550 000	0	0
	-810 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-168 000	-163 574	-143 000
Värme	-204 000	-195 197	-205 000
Vatten	-97 000	-44 805	-93 000
Sophämtning/renhållning	-137 000	-108 748	-125 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	-611 000	-512 324	-571 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 500	-67 142	-65 000
	-68 500	-67 142	-65 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-12 000	-16 107	-11 500
Juridiska åtgärder	-3 000	0	-3 000
Hysesförluster	0	-38	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-28 688	-25 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 261	-7 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 866	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-586	-1 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-67 600	-68 000
Administration	-5 000	-7 961	-5 000
Konsultarvode	-6 000	-3 145	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 300	-5 200	0
	-133 300	-132 452	-136 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-44 800	-44 800	0
Bilersättning skattefri	0	-307	0
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-14 000	0
	-58 800	-59 107	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-444 000	-443 936	-444 000
	-444 000	-443 936	-444 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 561 100	-1 633 934	-1 676 000
RÖRELSERESULTAT	-14 300	926 746	754 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-864 000	-798 151	-862 000
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-864 000	-798 151	-862 000
RESULTAT	-878 300	128 595	-107 200