

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segeltorps Orangeri

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

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 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	Suppleant
Lars Wikström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Linda Lundqvist	Sammankallande
-----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-15 med anledning av utökande av budget för asfalteringen.

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.

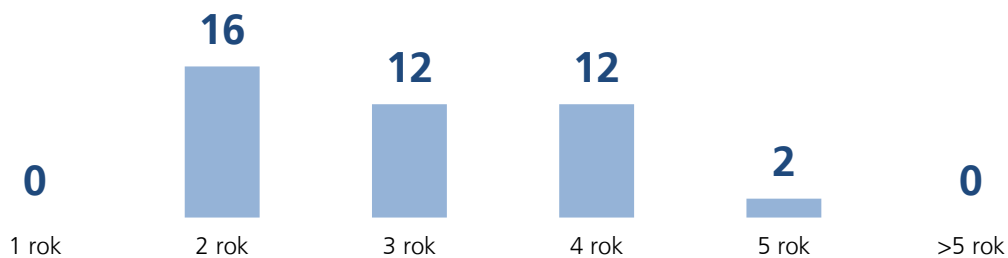
Värdeåret är 2013.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förrådsbyggnad
Pergola

Kommentar

Styrelserum + förråd/MC-plats

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/Tv	TeliaSonera
Hiss	Schindler
Sophantering	SRV
Besiktat hissar	Dekra
Varmvatten avläsning	Minol
Värmepumpar	Kylmiljö
Rökgasventilation	D+H
Städning av trapphus	CJ Miljöservice

Föreningens ekonomi

Vår ekonomi är god med en stark likviditet.

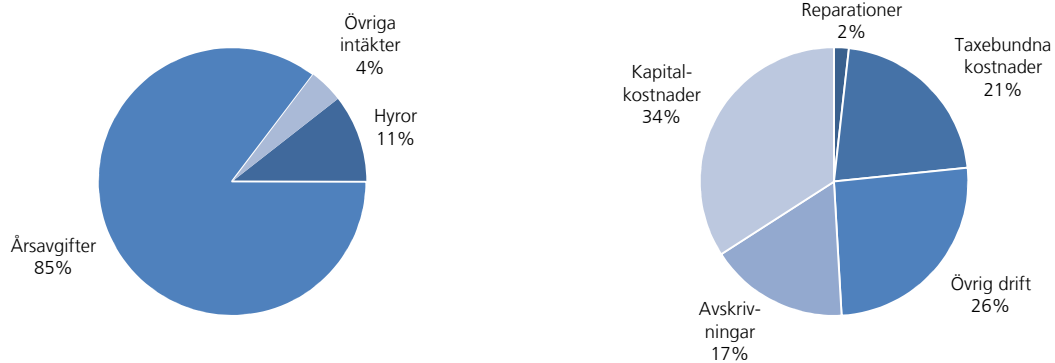
Våra lån är till större delen bundna, ingen planerad avgiftshöjning under kommande året.

Föreningen har övriga kortfristiga skulder i bokföringen på 234.000 kr per 2018-06-30 som är under utredning och avser Good Housing 201 AB/Brabo. En dispositionsfond på 100.000 kr har under räkenskapsåret omförd till balanserat resultat.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 485 432	2 009 534
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 556 566	2 560 680
Finansiella intäkter	18	16
Ökning av kortfristiga skulder	30 534	0
	2 587 118	2 560 696
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 300 394	1 189 998
Finansiella kostnader	900 704	798 167
Ökning av kortfristiga fordringar	1 217	215
Minskning av kortfristiga skulder	0	96 418
	2 202 314	2 084 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 970 235	2 485 432
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	484 804	475 898

*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 1 315 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

Bygglovsansökan för inglasning av balkonger på våningsplan 2 och 3.

Asfaltering av parkering och gemensamma gångvägar.

Bytt försäkringsbolag till IF med bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Kollektivt bredband och TV tecknat med Telia.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	692	688	689
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 610	11 610	11 573	11 573
Elkostnad/m ² totalyta	52	52	44	42
Värmekostnad/m ² totalyta	66	62	61	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	14	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	286	253	273	261
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-88	129	-291	203
Nettoomsättning (tkr)	2 539	2 545	2 509	2 504

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	115 600	57 800	0	57 800
S:a bundet eget kapital	84 646 100	57 800	0	84 588 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	266 890	42 200	128 595	96 094
Årets resultat	-88 449	-88 449	-128 595	128 595
S:a fritt eget kapital	178 441	-46 249	0	224 690
S:a eget kapital	84 824 541	11 551	0	84 812 990

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-88 449
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	224 690
omföring av dispositionsfond	100 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 800
summa balanserat resultat	178 441

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	178 441
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 539 480	2 544 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 086	15 688
Summa rörelseintäkter		2 556 566	2 560 680
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 036 921	-998 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 311	-132 452
Personalkostnader	Not 6	-57 161	-59 107
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-443 936	-443 936
Summa rörelsekostnader		-1 744 329	-1 633 934
RÖRELSERESULTAT		812 237	926 746
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900 704	-798 167
Summa finansiella poster		-900 686	-798 151
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 449	128 595
ÅRETS RESULTAT		-88 449	128 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	119 224 614	119 668 550
Summa materiella anläggningstillgångar	119 224 614	119 668 550
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	119 224 614	119 668 550
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 502	274
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 866 570	2 461 504
Summa kortfristiga fordringar	2 868 072	2 461 778
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	104 011	24 285
Summa kassa och bank	104 011	24 285
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 972 083	2 486 063
SUMMA TILLGÅNGAR	122 196 698	122 154 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 530 500	84 530 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	115 600	57 800
Summa bundet eget kapital		84 646 100	84 588 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		266 890	96 094
Årets resultat		-88 449	128 595
Summa fritt eget kapital		178 441	224 690
SUMMA EGET KAPITAL		84 824 541	84 812 990
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	36 618 200	36 618 200
Summa långfristiga skulder		36 618 200	36 618 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		106 504	39 392
Övriga skulder		234 000	334 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	413 453	350 031
Summa kortfristiga skulder		753 957	723 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 196 698	122 154 613

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 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

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	2 181 197	2 181 186
Hyror parkering	270 200	283 800
Varmvattenintäkter	84 311	79 994
Avgift andrahandsuthyrning	3 766	0
Öresutjämning	6	12
	2 539 480	2 544 992

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Återbäring försäkringsbolag	10 491	9 262
Övriga intäkter	6 595	6 426
	17 086	15 688

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 936	61 964
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 310
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	145 500	160 866
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 909	2 872
	Snöröjning/sandning	3 850	3 125
	Städning entreprenad	93 340	91 596
	Städning enligt beställning	16 675	1 031
	Hissbesiktning	7 528	6 942
	Myndighetstillsyn	5 700	0
	Gemensamma utrymmen	8 433	23 964
	Gård	2 688	2 814
	Serviceavtal	9 824	9 294
	Förbrukningsmateriel	9 342	5 141
	Brandskydd	0	249
	Fordon	0	255
		372 725	374 423
	Reparationer		
	Lås	3 509	12 039
	VVS	2 065	25 293
	Värmeanläggning/undercentral	11 461	0
	Ventilation	9 400	0
	Elinstallationer	4 863	0
	Mark/gård/utemiljö	14 758	7 219
		46 056	44 551
	Taxebundna kostnader		
	El	163 629	163 574
	Värme	206 875	195 197
	Vatten	94 173	44 805
	Sophämtning/renhållning	107 650	108 748
		572 327	512 324
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 814	67 142
		45 814	67 142
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 036 921	998 439
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Tele- och datakommunikation	68 555	16 107
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	412	38
	Revisionsarvode extern revisor	21 094	28 688
	Föreningskostnader	1 321	1 261
	Styrelseomkostnader	911	1 866
	Fritids- och trivselkostnader	1 290	586
	Förvaltningsarvode	69 661	67 600
	Administration	6 228	7 961
	Korttidsinventarier	15 190	0
	Konsultarvode	15 600	3 145
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	5 200
		206 311	132 452

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	45 500	44 800
	Kostnadsersättningar	74	307
	Sociala kostnader	11 587	14 000
		57 161	59 107
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	443 936	443 936
		443 936	443 936
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	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	-1 331 807	-887 871
	Årets avskrivningar enligt plan	-443 936	-443 936
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 775 742	-1 331 807
	Planenligt restvärde vid årets slut	119 224 614	119 668 550
	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	2018-06-30	2017-06-30
	Skattekonto	346	357
	Klientmedel hos SBC	2 866 224	2 461 147
		2 866 570	2 461 504

Not 10		2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31
	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	57 800	157 800
	Reservering enligt stadgar	57 800	57 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-157 800
	Vid årets slut	115 600	57 800

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2018-06-30	Belopp 2018-06-30	Belopp 2017-06-30
	Handelsbanken	1,250 %	7 323 640	7 323 640
	Handelsbanken	2,440 %	14 647 280	14 647 280
	Handelsbanken	2,670 %	14 647 280	14 647 280
	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 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar	76 880 000	76 880 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Arvoden	45 500	44 800
	Sociala avgifter	14 300	14 000
	Ränta	145 089	84 422
	Förutbetalda avgifter och hyror	208 564	206 809
		413 453	350 031

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Godkänt bygglov för inglasning av balkonger på våningsplan 2 och 3.

5-årsbesiktning av fastigheter och mark sker under hösten.

Omläggning av delar av föreningens lån för ca 22 miljoner kronor.

Styrelsens underskrifter

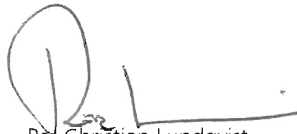
SEGELTORP den 2 / 11 2018



Ulla Elisabeth Berglund
Ledamot



Toivo Mikael Hemlén
Ledamot



Per Christian Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 11 2018



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 2017-07-01 -- 2018-06-30.

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 2018 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 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, förfälskning, 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 osäkerhetsfaktor 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 2017-07-01 -- 2018-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5/11 2018



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018/2019	Utfall 2017/2018	Budget 2017/2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 181 200	2 181 197	2 181 200
Hyor parkering	254 400	270 200	285 600
Varmvattenintäkter	80 000	84 311	80 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 766	0
Öresutjämnning	0	6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 491	0
Övriga intäkter	0	6 595	0
	2 515 600	2 556 566	2 546 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-66 500	-63 936	-64 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	0	-5 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-149 000	-145 500	-149 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-5 909	-5 000
Snöröjning/sandning	-7 000	-3 850	-7 000
Städning entreprenad	-101 000	-93 340	-98 500
Städning enligt beställning	-5 000	-16 675	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	-10 000
Hissbesiktning	-8 000	-7 528	-10 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-5 700	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-8 433	-15 000
Gård	-5 000	-2 688	-5 000
Serviceavtal	-10 000	-9 824	-10 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-9 342	-5 000
Brandskydd	-2 000	0	-2 000
	-392 500	-372 725	-385 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Lås	0	-3 509	0
VVS	0	-2 065	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 461	0
Ventilation	0	-9 400	0
Elinstallationer	0	-4 863	0
Mark/gård/utemiljö	0	-14 758	0
	-50 000	-46 056	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
Elinstallationer	-100 000	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-60 000	0	-60 000
Garage/parkering	-1 100 000	0	-550 000
	-1 260 000	0	-810 000
Taxebundna kostnader			
El	-168 000	-163 629	-168 000
Värme	-199 000	-206 875	-204 000
Vatten	-98 000	-94 173	-97 000
Sophämtning/renhållning	-112 000	-107 650	-137 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-577 000	-572 327	-611 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-45 814	-68 500
Bredband	-120 000		
	-166 000	-45 814	-68 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-16 000	-68 555	-12 000
Juridiska åtgärder	0	0	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Hysesförluster	0	-412	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-21 094	-29 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 321	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-911	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 290	-1 000
Förvaltningsarvode	-72 000	-69 661	-69 000
Administration	-5 000	-6 228	-5 000
Korttidsinventarier	0	-15 190	0
Konsultarvode	-6 000	-15 600	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 300	-5 200	-5 300
	-131 300	-206 311	-133 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 500	-45 500	-44 800
Bilersättning skattefri	0	-74	0
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-11 587	-14 000
	-59 500	-57 161	-58 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-444 000	-443 936	-444 000
	-444 000	-443 936	-444 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 080 300	-1 744 329	-2 561 100
RÖRELSERESULTAT	-564 700	812 237	-14 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-840 000	-900 687	-864 000
Räntekostnader skattekonto	0	-11	0
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-1 404 700	-900 686	-864 000
RESULTAT	-1 404 700	-88 449	-878 300