

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019 - 30 juni 2020.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

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

Jenny Maria Bergander Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell Ordinarie Extern Parameter Revision AB

Valberedning

Lovis Hofgård Wetterlind
Linda Lundqvist Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-27.

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 och värmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 4 flerbostadshus.

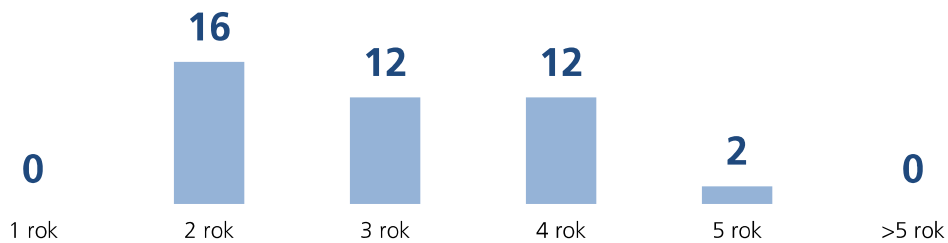
Värdeåret är 2013.

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 2019.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

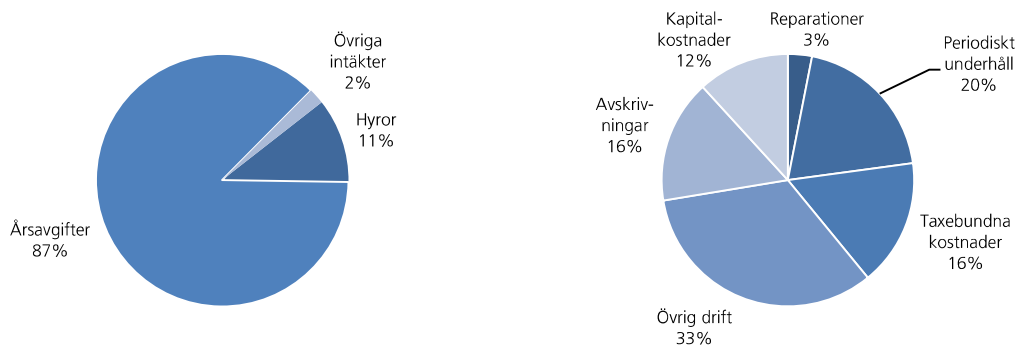
Avtal	Leverantör
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk fast.förvaltningDriftia Förvaltning AB	Driftia Förvaltning AB
Fjärrvärme Elleverantör	Södertörns Fjärrvärme Vattenfall
Yttre Miljö/Trädgård o snöröjning Städningen i trapphus o våningsplan	Christer Segerström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

Föreningens ekonomi

	2019-2020	2018-2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 176 308	2 970 235
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 501 893	2 550 671
Finansiella intäkter	16	32
	2 501 909	2 550 703
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 075 117	2 647 353
Finansiella kostnader	339 337	626 390
Ökning av materiella anläggningstillgångar	235 753	0
Ökning av kortfristiga fordringar	86 779	15 560
Minskning av långfristiga skulder	109 854	0
Minskning av kortfristiga skulder	71 500	55 328
	2 918 341	3 344 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 759 876	2 176 308
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-416 432	-793 927

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installerat nytt passagesystem med tag och brytbleck på samtliga entrédörrar.
- Ombyggnation av samtliga fyra cykelförvaringar så en del blir kallförråd.
- Installerat matavfallskvarnar i lägenheterna.
- Installerat 12 st laddplatser på parkeringen.
- OVK-besiktat samtliga lägenheter.
- Bygglov för inglasning av uteplatser.
- Energideklaration av fastigheterna.
- Lagt om två av våra lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	692	692	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 539	11 610	11 610	11 610
Elkostnad/m ² totalyta	49	59	52	52
Värmekostnad/m ² totalyta	49	68	66	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	23	30	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	199	286	253
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-364	-1 167	-88	129
Nettoomsättning (tkr)	2 501	2 539	2 539	2 545

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	-173 400	173 400
S:a bundet eget kapital	84 598 300	67 800	-173 400	84 703 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-940 734	-67 800	-993 575	120 641
Årets resultat	-364 340	-364 340	1 166 975	-1 166 975
S:a ansamlad förlust	-1 305 074	-432 140	173 400	-1 046 334
S:a eget kapital	83 293 226	-364 340	0	83 657 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-364 340
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-872 934
reservering till fond för yttre underhåll	-67 800
summa balanserat resultat	-1 305 074

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

67 800
-1 237 274

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 500 984	2 538 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	908	12 053
Summa rörelseintäkter		2 501 893	2 550 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 821 423	-2 368 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 021	-159 550
Personalkostnader	Not 6	-110 673	-119 785
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 794	-443 936
Summa rörelsekostnader		-2 526 911	-3 091 288
RÖRELSERESULTAT		-25 019	-540 617
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 337	-626 390
Summa finansiella poster		-339 321	-626 358
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-364 340	-1 166 975
ÅRETS RESULTAT		-364 340	-1 166 975

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 118 564 638	118 780 679
Summa materiella anläggningstillgångar	118 564 638	118 780 679
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	118 564 638	118 780 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	485	353
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 1 557 573	2 063 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 0	16 709
Summa kortfristiga fordringar	1 558 058	2 080 191
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	308 684	113 525
Summa kassa och bank	308 684	113 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 866 742	2 193 716
SUMMA TILLGÅNGAR	120 431 380	120 974 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 530 500	84 530 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	67 800	173 400
Summa bundet eget kapital		84 598 300	84 703 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-940 734	120 641
Årets resultat		-364 340	-1 166 975
Summa fritt eget kapital		-1 305 074	-1 046 334
SUMMA EGET KAPITAL		83 293 226	83 657 566
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 508 346	36 618 200
Leverantörsskulder		34 581	63 691
Övriga skulder		234 000	234 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	361 227	400 938
Summa kortfristiga skulder		37 138 154	37 316 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 431 380	120 974 395

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.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	2 181 186	2 181 186
Hyror parkering	267 600	270 000
Hyror garage	2 200	0
Varmvattenintäkter	49 993	79 594
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 833
Öresutjämning	6	4
	2 500 984	2 538 618

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Försäkringsersättning	0	10 764
Övriga intäkter	908	1 289
	908	12 053

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	66 867	65 576
	Fastighetsskötsel beställning	4 121	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	154 125	160 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	646	5 188
	Snöröjning/sandning	48 176	11 550
	Städning entreprenad	98 388	95 904
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
	Hissbesiktning	6 103	6 941
	Myndighetstillsyn	8 750	3 023
	Gemensamma utrymmen	0	2 396
	Sophantering	1 050	0
	Gård	1 330	5 153
	Serviceavtal	25 522	29 851
	Förbrukningsmateriel	3 462	19 492
	Teleport/hissanläggning	2 965	0
		441 505	405 574
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	2 250	0
	Lås	10 949	1 390
	VVS	13 255	8 138
	Värmeanläggning/undercentral	16 319	14 998
	Ventilation	4 219	14 458
	Elinstallationer	4 050	9 453
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 337	3 731
	Hiss	8 882	9 845
	Mark/gård/utemiljö	0	8 830
	Skador/klotter/skadegörelse	3 150	0
		87 411	70 843
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	71 820	0
	Gemensamma utrymmen	53 116	0
	Sophantering/återvinning	119 338	0
	Elinstallationer	0	95 814
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	197 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	58 350
	Garage/parkering	123 867	980 000
		565 641	1 134 164
	Taxebundna kostnader		
	El	154 536	186 753
	Värme	153 705	214 871
	Vatten	85 266	72 495
	Sophämtning/renhållning	71 822	69 351
		465 329	543 470
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 660	47 199
	Samfällighetsavgift	0	12 112
	Bredband	203 877	154 656
		261 537	213 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 821 423	2 368 018

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	1 244	1 244
	Tele- och datakommunikation	12 359	17 609
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 891	21 625
	Föreningskostnader	406	475
	Styrelseomkostnader	1 849	3 425
	Fritids- och trivselkostnader	1 178	1 315
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	74 372	72 156
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	15 538	12 642
	Korttidsinventarier	5 382	0
	Konsultarvode	2 529	18 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
		143 021	159 550
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Sociala kostnader	16 073	26 785
		110 673	119 785
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	443 936	443 936
	Förbättringar	7 858	0
		451 794	443 936

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 000 357	121 000 357
	Nyanskaffningar	235 753	0
	Utgående anskaffningsvärde	121 236 110	121 000 357
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 219 678	-1 775 742
	Årets avskrivningar enligt plan	-451 794	-443 936
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 671 472	-2 219 678
	Planenligt restvärde vid årets slut	118 564 638	118 780 679
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 213 236	32 213 236
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	13 800 000
		67 800 000	57 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 800 000	57 800 000
		67 800 000	57 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	346	346
	Momsavräkning	35 550	0
	Klientmedel hos SBC	1 451 192	2 062 783
		1 557 573	2 063 129
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Reparation hiss	0	16 709
		0	16 709
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-06-30	2019-06-30
	Vid årets början	173 400	115 600
	Reservering	67 800	57 800
	Reservering enligt stämmobeslut	-173 400	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	67 800	173 400

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-06-30	2020-06-30	2019-06-30	ändringsdag
	Handelsbanken	0,947 %	7 323 640	7 323 640	2021-01-11
	Handelsbanken	0,913 %	14 647 280	14 647 280	2021-01-04
	Handelsbanken	0,902 %	14 537 426	14 647 280	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		36 508 346	36 618 200	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 508 346	36 618 200	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 008 346 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
		Fastighetsinteckningar	76 880 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
		Arvoden	94 600
Sociala avgifter	23 000	29 000	
Ränta	47 895	97 463	
Avgifter och hyror	195 732	181 475	
	361 227	400 938	

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2021 kommer föreningen att se över vår utemiljö genom att plantera nya träd och växter.

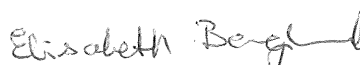
Kommande projekt gällande eventuellt byte av elmätare från flera i varje fastighet/hus till en mätare i varje fastighet. Detta blir mer ekonomiskt fördelaktigt för alla medlemmar då föreningen ansvarar för ett gemensamt avtal med elleverantören för samtliga medlemmar.

Styrelsens underskrifter

SEGELTORP den 24/11 2020



Toivo Mikael Hemlén
Ordförande



Ulla Elisabeth Berglund
Ledamot



Per Christian Lundqvist
Ledamot



Anna-Karin Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/11 2020



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 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 2020 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 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 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 2019-07-01 -- 2020-06-30 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

Parameter

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 överträdelse 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 november 2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 181 000	2 181 186	2 181 200
Hyror parkering	262 000	267 600	267 000
Hyror garage	2 000	2 200	0
Varmvattenintäkter	81 000	49 993	80 000
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	908	0
	2 526 000	2 501 893	2 528 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-69 000	-66 867	-67 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-4 121	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-167 000	-154 125	-152 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-646	-8 000
Snöröjning/sandning	-9 000	-48 176	-8 000
Städning entreprenad	-100 000	-98 388	-98 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 000	-20 000
Hissbesiktning	-8 000	-6 103	-8 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-8 750	-6 000
Gemensamma utrymmen	-12 000	0	-20 000
Garage	0	0	-3 000
Sophantering	0	-1 050	0
Gård	-4 000	-1 330	-5 000
Serviceavtal	-32 000	-25 522	-30 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-3 462	-7 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 965	0
	-430 000	-441 505	-441 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-85 000
Sophantering/återvinning	0	-2 250	0
Lås	0	-10 949	0
VVS	0	-13 255	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 319	0
Ventilation	0	-4 219	0
Elinstallationer	0	-4 050	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-24 337	0
Hiss	0	-8 882	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 150	0
	-55 000	-87 411	-85 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-71 820	0
Gemensamma utrymmen	0	-53 116	-110 000
Sophantering/återvinning	0	-119 338	-120 000
Entré/trapphus	0	0	-200 000
Elinstallationer	0	0	-380 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-197 500	0
Garage/parkering	0	-123 867	0
	0	-565 641	-810 000

BUDGET	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
Taxebundna kostnader			
El	-195 000	-154 536	-171 000
Värme	-224 000	-153 705	-216 000
Vatten	-73 000	-85 266	-95 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-71 822	-113 000
	-565 000	-465 329	-595 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-57 660	-48 000
Samfällighetsavgift	-13 000	0	0
Bredband	-161 000	-203 877	-155 000
	-224 000	-261 537	-203 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 244	0
Tele- och datakommunikation	-19 000	-12 359	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-21 891	-22 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-1 849	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 178	-2 000
Studieverksamhet	0	-438	0
Förvaltningsarvode	-76 000	-74 372	-74 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	0
Administration	-9 000	-15 538	-7 000
Korttidsinventarier	0	-5 382	0
Konsultarvode	0	-2 529	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-148 000	-143 021	-124 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-94 600	-93 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-16 073	-29 000
	-122 000	-110 673	-122 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-444 000	-443 936	-444 000
Förbättringar	0	-7 858	0
	-444 000	-451 794	-444 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 988 000	-2 526 911	-2 824 000
RÖRELSERESULTAT	538 000	-25 019	-295 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-525 000	-338 880	-525 000
Övriga räntekostnader	0	-457	0
	-525 000	-339 321	-525 000
RESULTAT	13 000	-364 340	-820 800

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 omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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