



21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Segeltorps Orangeri



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Jonas Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varpen 9	2012	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 4 flerbostadshus.

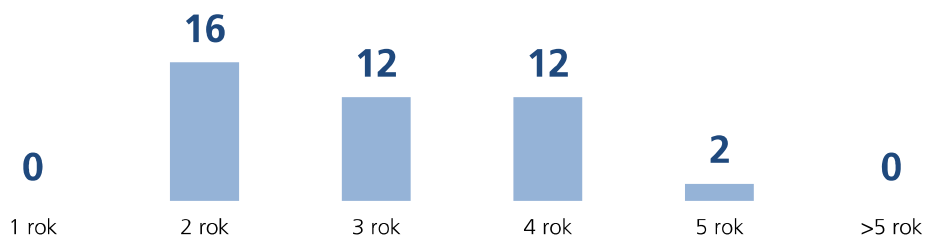
Värdeåret är 2013.

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

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 2022-08-26.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Elleverantör	Vattenfall
Yttre Miljö/Trädgård o snöröjning	Svensk Utemiljö AB
Städningen i trapphus o våningsplan	CJ Miljöservice AB
Bredband/Tv	Telia
Hiss	Hiss & Elektronik AB
Sophantering	SRV
Besiktar hissar	Dekra
Varmvatten avläsning	Minol
Värme och ventilation	Indor Energy AB
Rökgasventilation	D+H
Takunderhåll	Med Avsikt AB
Fastighetskötsel	Driftia Förvaltning AB
Kreditupplysning	UC Direkt
Parkering	APCOA Parking

Övrig information

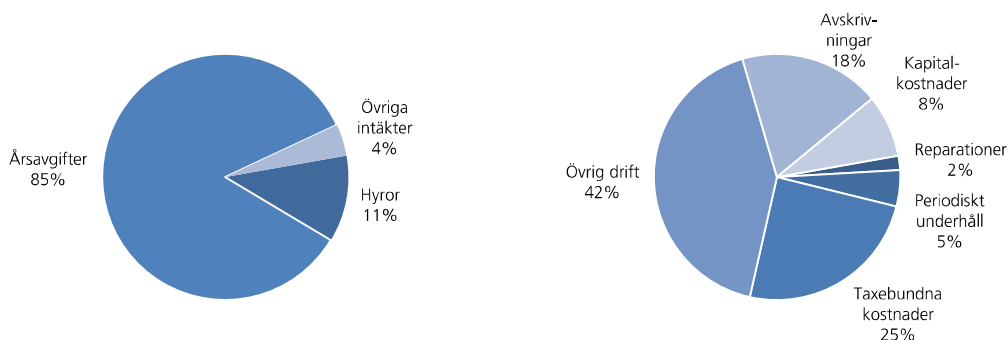
Föreningen äger marken runt våra fastigheter. Har 12 st laddplatser för el/hybrid bilar.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 943 463	1 759 876
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 583 724	2 775 920
Finansiella intäkter	107	56
Minskning kortfristiga fordringar	0	36 366
Ökning av kortfristiga skulder	43 719	0
	2 627 549	2 812 342
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 836 674	1 651 399
Finansiella kostnader	205 401	242 349
Ökning av kortfristiga fordringar	56 205	0
Minskning av långfristiga skulder	0	573 236
Minskning av kortfristiga skulder	0	161 771
	2 098 279	2 628 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 972 733	1 943 463
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	29 270	183 587

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har amorterat 500 000 kr under hösten 2021. Det har köpts in nya bänkbord till vår gemensamma pergola.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	689	689	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 199	11 357	11 539	11 610
Elkostnad/m ² totalyta	73	48	49	59
Värmekostnad/m ² totalyta	66	61	49	68
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	27	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	77	107	199
Soliditet (%)	70	70	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	415	-364	-1 167
Nettoomsättning (tkr)	2 574	2 536	2 501	2 539

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 164 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	84 530 500	0	0	84 530 500
Fond för yttre underhåll	135 600	67 800	0	67 800
S:a bundet eget kapital	84 666 100	67 800	0	84 598 300
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-958 157	-67 800	414 717	-1 305 074
Årets resultat	74 245	74 245	-414 717	414 717
S:a ansamlad förlust	-883 912	6 445	0	-890 357
S:a eget kapital	83 782 188	74 245	0	83 707 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	74 245
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-890 357
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 800
summa balanserat resultat	-883 912

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

118 820
-765 092

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 574 290	2 536 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 434	239 466
Summa rörelseintäkter		2 583 724	2 775 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 483 429	-1 403 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 235	-122 609
Personalkostnader	Not 6	-125 010	-125 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-467 511	-467 511
Summa rörelsekostnader		-2 304 185	-2 118 910
RÖLSERESULTAT		279 539	657 011
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 401	-242 349
Summa finansiella poster		-205 294	-242 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		74 245	414 717
ÅRETS RESULTAT		74 245	414 717

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	117 629 616	118 097 127
Summa materiella anläggningstillgångar	117 629 616	118 097 127
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	117 629 616	118 097 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19 391	650
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 280 444	1 212 160
Summa kortfristiga fordringar	1 299 835	1 212 810
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	799 603	801 153
Summa kassa och bank	799 603	801 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 099 438	2 013 963
SUMMA TILLGÅNGAR	119 729 054	120 111 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 530 500	84 530 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	135 600	67 800
Summa bundet eget kapital		84 666 100	84 598 300
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-958 157	-1 305 074
Årets resultat		74 245	414 717
Summa ansamlad förlust		-883 912	-890 357
SUMMA EGET KAPITAL		83 782 188	83 707 943
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 435 110	35 435 110
Summa långfristiga skulder		35 435 110	35 435 110
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	500 000
Leverantörsskulder		116 160	84 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	395 596	383 483
Summa kortfristiga skulder		511 756	968 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 729 054	120 111 090

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Byggnader	200 år	200 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	2 181 186	2 181 186
Hyror parkering	292 100	286 800
Hyror garage	2 400	2 400
Hyresrabatt	-600	0
Varmvattenintäkter	71 688	64 174
Elintäkter moms	0	1 879
Elintäkter laddstolpe	1 137	0
Överlåtelse/pantsättning	12 317	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 054	0
Öresutjämnning	9	16
	2 574 290	2 536 454

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Fakturerade kostnader	0	4 676
Övriga intäkter	9 434	234 790
	9 434	239 466

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	48 530	17 542
	Fastighetskötsel gård entreprenad	126 125	64 050
	Fastighetskötsel gård beställning	26 250	32 875
	Snöröjning/sandning	83 102	136 966
	Städning entreprenad	102 615	100 056
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	57 475
	Hissbesiktning	17 406	7 135
	Myndighetstillsyn	13 579	6 805
	Gemensamma utrymmen	0	3 665
	Gård	1 881	6 076
	Serviceavtal	91 391	35 605
	Förbrukningsmateriel	4 578	9 485
	Teleport/hissanläggning	2 500	2 500
		517 957	480 234
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 100	0
	Entré/trapphus	13 981	0
	Lås	7 833	8 396
	VVS	0	71 826
	Ventilation	13 232	31 365
	Elinstallationer	2 713	0
	Hiss	1 935	24 802
	Fasad	0	27 200
	Mark/gård/utemiljö	2 409	0
	Garage/parkering	0	12 213
	Vattenskada	0	6 300
		46 203	182 102
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	118 820	0
		118 820	0
	Taxebundna kostnader		
	El	229 438	153 186
	Värme	207 732	191 480
	Vatten	103 032	89 728
	Sophämtning/renhållning	78 908	79 570
		619 111	513 964
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 351	60 726
	Självrisk	0	15 000
	Bredband	113 987	151 652
		181 338	227 378
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 483 429	1 403 678

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	2 557	1 244
	Tele- och datakommunikation	14 228	3 390
	Inkassering avgift/hyra	52	450
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	32 188	22 438
	Föreningskostnader	1 425	2 076
	Styrelseomkostnader	0	824
	Fritids- och trivselkostnader	1 409	0
	Förvaltningsarvode	79 386	77 118
	Förvaltningsarvodena övriga	0	6 250
	Administration	21 157	3 296
	Korttidsinventarier	56 364	0
	Konsultarvode	13 625	0
	Tidningar facklitteratur	265	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 520
		228 235	122 609

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	95 200
	Sociala kostnader	28 410	29 912
		125 010	125 112

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	443 936	443 936
	Förbättringar	23 575	23 575
		467 511	467 511

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 236 110	121 236 110
	Utgående anskaffningsvärde	121 236 110	121 236 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 138 983	-2 671 472
	Årets avskrivningar enligt plan	-467 511	-467 511
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 606 494	-3 138 983
	Planenligt restvärde vid årets slut	117 629 616	118 097 127
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 213 236	32 213 236
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	19 800 000
		91 400 000	67 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 400 000	67 800 000
		91 400 000	67 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	69 850	61 548
	Momsavräkning	36 320	8 302
	Klientmedel hos SBC	447 067	1 142 310
	Fordringar kreditfakturor	1 144	0
	Räntekonto hos SBC	726 063	0
		1 280 444	1 212 160
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022	2020-2021
	Vid årets början	67 800	67 800
	Reservering enligt stadgar	67 800	67 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-67 800
	Vid årets slut	135 600	67 800

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30	ändringsdag
Handelsbanken	0,670 %	7 323 640	7 323 640	2023-01-18
Handelsbanken	0,670 %	14 647 280	14 647 280	2023-01-18
Handelsbanken	0,690 %	13 464 190	13 964 190	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		35 435 110	35 935 110	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-500 000	
		35 435 110	35 435 110	

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	76 880 000	76 880 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-06-30	2021-06-30
Sophämtning	18 914	0
Arvoden	96 600	95 200
Sociala avgifter	30 350	27 694
Ränta	29 529	26 365
Avgifter och hyror	220 203	234 224
	395 596	383 483

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under rådande omvärldsförhållande har styrelsen beslutat att inte amortera hösten 2022 utan avvaktar.

Under vintern 2022/2023 kommer föreningen genomföra radonmätning i samtliga fastigheter i enlighet med miljöbalken.

Styrelsens underskrifter

Huddinge, se datum för digital signatur.

Mikael Hemlen
Ordförande

Ulla Elisabeth Berglund
Ledamot

Anna-Karin Sjöström
Ledamot

Jenny Maria Bergander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats av vad som framgår av digital signatur.

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 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Segeltorps Orangeri för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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, viktiga 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm, se datum för digital signatur.

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se