

# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Segeltorps Orangeri

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 4
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 5</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

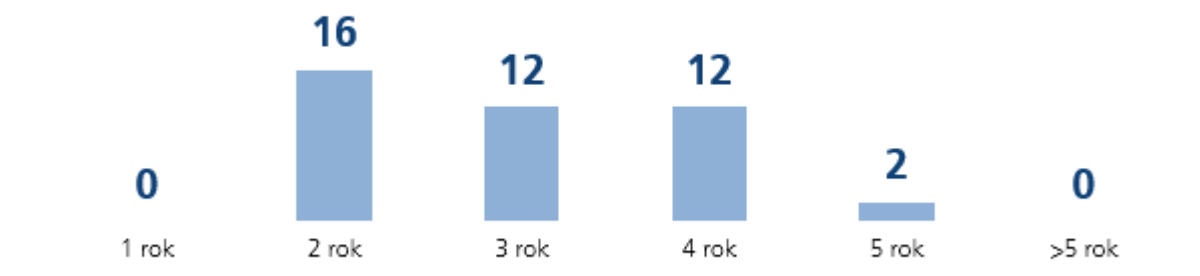
Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Varpen 9Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 164 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

### Styrelsens sammansättning

Elisabeth Berglund	Kassör
Johan Chammoun	Sekreterare
Mikael Hemlén	Ordförande
Dzmitry Brui	Suppleant
Peter Wall	Suppleant

### Firmateckning

Av två personer i Styrelsen.

### Revisorer

Ole Deurell	Revisor	Parameterrevision
Arne Gustafsson	Internrevisor	

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-08. Försenad årsrapport.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Planerade underhåll

2023 Byte av vattenmätare i lägenheter

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Elleverantör	Vattenfall
Yttre Miljö/Trädgård o snöröjning	Svensk Utemiljö AB
Städning i trapphus o våningsplan	CJ Miljöservice AB
Tv/Bredband	Telia
Hiss	Hiss & Elektronik AB
Sophantering	SRV
Besiktning hissar	Dekra
Varmvatten avläsning	Minol
Service värme och ventilation	Indoor Energy AB
Rökgasventilation	D + H
Takunderhåll	Med Avsikt AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Kreditupplysning	UC Direkt
Parkering	APCOA Parkering

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har gjort radonmätning i samtliga fastigheter och lägenheter under vintern/våren 2022/2023 med gott resultat som ligger under gränsvärdena.

Bytt ut alla parkerings skyltar till nya.

Har introducerat Boappa för våra boenden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har amorterat 100 980 kr under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	2 592	2 574	2 536	2 501
Resultat efter fin. poster	-788	74	415	-364
Soliditet, %	70	70	70	69
Bostadsrättsyta, kvm	3 164	3 164	3 164	3 164
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	689	689	689	689
<b>Total yta, kvm</b>	<b>3 164</b>	<b>3 164</b>	<b>3 164</b>	<b>3 164</b>
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 168	11 199	11 357	11 539
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	73	48	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	66	61	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	33	28	27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	84 530 500	-	-	84 530 500
Fond, yttre underhåll	135 600	-27 420	-	108 180
Balanserat resultat	-958 157	101 665	-	-856 492
Årets resultat	74 245	-74 245	-790 076	-790 076
<b>Eget kapital</b>	<b>83 782 188</b>	<b>0</b>	<b>-790 076</b>	<b>82 992 113</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-765 092
Årets resultat	-790 076
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 400
<b>Totalt</b>	<b>-1 646 568</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 646 568
-------------------------	------------

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 591 947	2 574 290
Rörelseintäkter		0	9 434
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 591 947</b>	<b>2 583 724</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 635 285	-1 483 429
Övriga externa kostnader	8	-184 628	-228 235
Personalkostnader	9	-134 158	-125 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 515	-467 511
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 421 586</b>	<b>-2 304 185</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>170 361</b>	<b>279 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 539	107
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-969 975	-205 401
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-960 436</b>	<b>-205 294</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-790 076</b>	<b>74 245</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-790 076</b>	<b>74 245</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	117 162 101	117 629 616
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 162 101</b>	<b>117 629 616</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>117 162 101</b>	<b>117 629 616</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		49 025	19 391
Övriga fordringar	12	954 096	1 280 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 240	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 007 361</b>	<b>1 299 835</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		798 053	799 603
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>798 053</b>	<b>799 603</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 805 414</b>	<b>2 099 438</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 967 515</b>	<b>119 729 054</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 530 500	84 530 500
Fond för yttre underhåll		108 180	135 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 638 680</b>	<b>84 666 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-856 492	-958 157
Årets resultat		-790 076	74 245
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 646 567</b>	<b>-883 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>82 992 113</b>	<b>83 782 188</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	35 334 130	35 435 110
Övriga långfristiga skulder		-134 640	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 199 490</b>	<b>35 435 110</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	134 640	0
Leverantörsskulder		121 322	116 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	519 950	395 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>775 912</b>	<b>511 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 967 515</b>	<b>119 729 054</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Segeltorps Orangeri har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	2 181 189	2 181 186
Hysesintäkter garage	2 400	2 400
Hysesintäkter p-plats	295 631	292 100
Hyror carport	3 700	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-600
Varmvatten	0	71 688
Varmvatten, moms	72 622	0
El, moms	25 101	0
Elintäkter laddstolpe	1 618	1 137
Övriga serviceavgifter	200	0
Pantsättningsavgift	13 463	12 317
Andrahandsuthyrning	-10 079	14 054
Vidarefakturerade kostnader, moms	6 098	0
Öres- och kronutjämning	4	9
Övriga intäkter	0	9 434
<b>Summa</b>	<b>2 591 947</b>	<b>2 583 724</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel enl avtal	58 901	48 530
Fastighetsskötsel gård enl avtal	108 174	126 125
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 685	26 250
Larm och bevakning	3 825	0
Städning enligt avtal	105 084	102 615
Hissbesiktning	6 578	17 406
Myndighetstillsyn	4 005	13 579
Gårdkostnader	685	1 881
Gemensamma utrymmen	17 147	2 500
Snöröjning/sandning	219 835	83 102
Serviceavtal	64 208	91 391
Förbrukningsmaterial	1 544	4 578
<b>Summa</b>	<b>608 672</b>	<b>517 957</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförbättringar	99	0
Bostadsrättslägenheter	0	4 100
Trapphus/port/entr	0	13 981
Dörrar och lås/porttele	0	7 833
VVS	41 284	0
Värmeanläggning/undercentral	42 821	0
Ventilation	5 917	13 232
Elinstallationer	2 063	2 713
Hissar	0	1 935
Mark/gård/utemiljö	0	121 229
Vattenskada	1 531	0
<b>Summa</b>	<b>93 715</b>	<b>165 023</b>

#### NOT 5, PERIDISKT UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Summa	0	0

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	262 875	229 438
Uppvärmning	224 019	207 732
Vatten	124 951	103 032
Sophämtning/renhållning	76 649	78 908
<b>Summa</b>	<b>688 494</b>	<b>619 111</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	92 753	67 351
Bredband	151 652	113 987
<b>Summa</b>	<b>244 405</b>	<b>181 338</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Kreditupplysning	4 341	2 557
Tele- och datakommunikation	23 793	14 228
Inkassokostnader	568	52
Revisionsarvoden extern revisor	24 125	32 188
Fritids och trivselkostnader	4 888	1 409
Föreningskostnader	959	1 425
Förvaltningsarvode enl avtal	82 772	79 386
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	0	56 364
Administration	21 523	21 157
Konsultkostnader	3 919	13 625
Tidningar och facklitteratur	0	265
Bostadsrätterna Sverige	5 660	5 580
<b>Summa</b>	<b>184 628</b>	<b>228 235</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	102 702	96 600
Övriga arvoden	900	0
Lagstadgade arb giv avg	30 556	28 410
<b>Summa</b>	<b>134 158</b>	<b>125 010</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	969 960	205 367
Dröjsmålsränta	0	0
Övriga räntekostnader	15	34
<b>Summa</b>	<b>969 975</b>	<b>205 401</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	121 236 110	121 236 110
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>121 236 110</b>	<b>121 236 110</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 606 494	-3 138 983
Årets avskrivning	-467 515	-467 511
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 074 009</b>	<b>-3 606 494</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>117 162 101</b>	<b>117 629 616</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 213 236</i>	<i>32 213 236</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000
<b>Summa</b>	<b>91 400 000</b>	<b>91 400 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	107 062	69 850
Momsavräkning	39 339	36 320
Klientmedel hos SBC	0	447 067
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 144
Transaktionskonto hos SBC	290 797	0
Borgo räntekonto hos SBC	516 898	726 063
<b>Summa</b>	<b>954 096</b>	<b>1 280 444</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förutbetalda kostnader	-540	0
Upplupna ränteintäkter	4 780	0
<b>Summa</b>	<b>4 240</b>	<b>0</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Handelsbanken	2024-01-18	3,96 %	7 323 640	7 323 640
Handelsbanken	2024-01-18	3,96 %	14 647 280	14 647 280
Handelsbanken	2023-09-29	3,96 %	13 363 210	13 464 190
<b>Summa</b>			<b>35 334 130</b>	<b>35 435 110</b>
Varav kortfristig del			134 640	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 660 930 kr.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Uppl kostn räntor	176 293	29 529
Uppl kostnad Sophämtning	0	18 914
Uppl kostnad arvoden	105 000	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	30 350
Förutbet hyror/avgifter	205 666	220 203
<b>Summa</b>	<b>519 950</b>	<b>395 596</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	76 880 000	76 880 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har blivit tvungen att höja avgifterna för boendet med 15% och även höjt avgiften för våra parkeringsplatser med 100 kr i månaden fr.o.m. 1 Juli 2023. Under hösten kommer föreningen byta ut samtliga vattenmätare i fastigheterna enligt lag efter 10 år. Styrelsen kommer också att se över och ändra i stadgarna efter ny lagändring.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Berglund  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Johan Chammoun  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Mikael Hemlén  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parameterrevision  
Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Rolf Arne Valdemar Gustafsson  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Segeltorps Orangeri  
Org.nr. 769624-9254

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Segeltorps Orangeri för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Segeltorps Orangeri för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, det datum som framgår av digitala signaturer.

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Arne Gustafsson

Internrevisor





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)