



Välkommen till årsredovisningen för Brf Segeltorps Orangeri

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varpen 9	2012	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 164 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Hemlén	Ordförande
Ana Cristina Schenk	Styrelseledamot
Rebin Amen	Styrelseledamot
Sarah Östmark	Styrelseledamot
William Bogosson	Suppleant
Dzmitry Brui	Suppleant
Peter Wall	Suppleant

Valberedning

Zlatko Bucó

Firmateckning

Firman tecknas utav två stycken i styrelsen.

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte av vattenmätare i lägenheter

Planerade underhåll

2025 ● Spackling och puts av brister i fasad

2025-2026 ● Byte av plattor i trapphusen

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har påbörjat putsning och spackling av fasader och har börjat se över skick i trapphuset för åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 25%

Övriga uppgifter

Tidigare leverantör (Svensk Utemiljö AB) av skötsel av utemiljö och snöröjning ersätts med ny entreprenad LMM Entreprenad

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	3 077 375	3 004 649	2 591 947	2 574 290
Resultat efter fin. poster	-881 007	-1 196 837	-788 526	74 245
Soliditet (%)	69	69	70	70
Yttre fond	230 417	199 580	108 180	135 600
Taxeringsvärde	91 400 000	91 400 000	91 400 000	91 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	793	689	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	87	88	88
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 157	11 157	11 168	11 189
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 157	11 157	11 168	11 189
Sparande per kvm totalyta, kr	-113	-212	-102	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	69	83	86
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	83	71	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	73	50	39	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	220	202	193	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	4,60	2,74	0,58
Räntekänslighet (%)	13,08	13,46	16	16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 117 029 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på ökade räntekostnader, som har belastat föreningens ekonomi mer än förväntat. De höjda räntorna har påverkat våra lånekostnader och resulterat i ett negativt årsresultat.

Vi bedömer dock att förlusten är en tillfällig effekt av den rådande ränteutvecklingen. Föreningen planerar att vidta åtgärder för att hantera situationen, bland annat genom att se över finansieringsstrategin och undersöka möjligheterna till omförhandling av lån för att på sikt minska räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	84 530 500	-	-	84 530 500
Fond, yttre underhåll	199 580	-60 563	91 400	230 417
Balanserat resultat	-1 737 967	-1 136 274	-91 400	-2 965 642
Årets resultat	-1 196 837	1 196 837	-881 007	-881 007
Eget kapital	81 795 275	0	-881 007	80 914 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 874 241
Årets resultat	-881 007
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 400
Totalt	-3 846 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	83 500
Balanseras i ny räkning	-3 763 148

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 077 375	3 004 649
Övriga rörelseintäkter	3	38 500	45 516
Summa rörelseintäkter		3 115 875	3 050 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 725 965	-1 860 134
Övriga externa kostnader	9	-180 352	-165 281
Personalkostnader	10	-144 294	-136 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 520	-467 520
Summa rörelsekostnader		-2 518 130	-2 629 610
RÖRELSERESULTAT		597 744	420 555
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 774	8 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 482 525	-1 625 662
Summa finansiella poster		-1 478 752	-1 617 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-881 007	-1 196 837
ÅRETS RESULTAT		-881 007	-1 196 837

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	116 227 061	116 694 581
Summa materiella anläggningstillgångar		116 227 061	116 694 581
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 227 061	116 694 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 276	9 818
Övriga fordringar	13	223 316	195 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	135 439	0
Summa kortfristiga fordringar		381 031	205 111
Kassa och bank			
Kassa och bank		134 153	599 301
SBC klientmedel i SHB		408 248	316 589
Summa kassa och bank		542 401	915 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		923 432	1 121 001
SUMMA TILLGÅNGAR		117 150 493	117 815 582

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 530 500	84 530 500
Fond för yttre underhåll		230 417	199 580
Summa bundet eget kapital		84 760 917	84 730 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 965 642	-1 737 967
Årets resultat		-881 007	-1 196 837
Summa fritt eget kapital		-3 846 649	-2 934 805
SUMMA EGET KAPITAL		80 914 268	81 795 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	35 165 830
Summa långfristiga skulder		0	35 165 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	35 300 470	134 640
Leverantörsskulder		226 901	118 423
Övriga kortfristiga skulder		-13 720	24 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	722 574	576 801
Summa kortfristiga skulder		36 236 225	854 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 150 493	117 815 582

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	597 744	420 555
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	467 520	467 520
	1 065 264	888 075
Erhållen ränta	3 774	13 050
Erlagd ränta	-1 484 768	-1 602 390
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-415 730	-701 265
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-175 920	-10 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	218 161	55 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-373 489	-656 197
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-33 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-33 660
ÅRETS KASSAFLÖDE	-373 489	-689 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	915 890	1 605 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	542 401	915 890

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 560 781	2 508 641
Hysesintäkter garage	2 400	2 400
Hysesintäkter p-plats	357 575	363 417
Hyror carport	4 800	4 000
Varmvatten, moms	77 703	92 046
El, moms	33 189	21 085
Elintäkter laddstolpe moms	23 496	0
Pantsättningsavgift	3 513	7 065
Överlåtelseavgift	5 769	2 626
Administrativ avgift	294	0
Vidarefakturerade kostnader	7 852	3 369
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	3 077 375	3 004 649

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Elstöd	0	45 516
Försäkringsersättning	38 500	0
Summa	38 500	45 516

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	68 769	61 372
Fastighetsskötsel utöver avtal	800	4 045
Fastighetsskötsel gård enl avtal	100 915	306 731
Städning enligt avtal	113 690	109 284
Besiktningar	2 569	0
Hissbesiktning	7 150	6 958
Myndighetstillsyn	4 178	4 178
Gemensamma utrymmen	0	2 500
Snöröjning/sandning	156 533	0
Serviceavtal	18 157	54 064
Förbrukningsmaterial	3 321	1 723
Summa	476 082	550 855

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	1 995
Bostadsrättslägenheter	0	7 443
Trapphus/port/entr	0	24 500
Sophantering/återvinning	0	10 195
Dörrar och lås/porttele	3 629	65 411
VVS	23 691	15 791
Värmeanläggning/undercentral	11 913	8 013
Ventilation	27 326	8 238
Elinstallationer	2 919	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 696
Hissar	21 260	81 749
Fönster	27 234	0
Balkonger/altaner	0	7 864
Mark/gård/utemiljö	17 674	0
Garage/parkering	21 569	3 369
Vattenskada	40 000	21 157
Skador/klotter/skadegörelse	21 476	21 852
Summa	218 691	281 273

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	0	58 125
Mark/gård/utemiljö	83 500	0
Summa	83 500	58 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	202 544	218 978
Uppvärmning	261 115	262 707
Vatten	232 218	157 722
Sophämtning/renhållning	96 411	84 085
Summa	792 288	723 491

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	41 665	94 738
Bredband	113 739	151 652
Summa	155 404	246 390

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	1 476	1 356
Tele- och datakommunikation	24 207	21 069
Inkassokostnader	0	514
Revisionsarvoden extern revisor	30 610	25 572
Styrelseomkostnader	0	3 906
Fritids och trivselkostnader	1 378	662
Föreningskostnader	5 353	3 334
Förvaltningsarvode enl avtal	89 417	85 455
Överlåtelsekostnad	6 070	5 683
Pantsättningskostnad	5 270	5 876
Administration	6 864	3 757
Konsultkostnader	6 875	2 438
Bostadsrätterna Sverige	2 832	5 660
Summa	180 352	165 281

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	109 799	104 000
Arbetsgivaravgifter	34 495	32 675
Summa	144 294	136 675

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 481 393	1 625 662
Dröjsmålsränta	1 132	0
Summa	1 482 525	1 625 662

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 236 110	121 236 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 236 110	121 236 110
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 541 529	-4 074 009
Årets avskrivning	-467 520	-467 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 009 049	-4 541 529
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 227 061	116 694 581
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 213 236</i>	<i>32 213 236</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000
Summa	91 400 000	91 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	223 316	195 293
Summa	223 316	195 293

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	10 614	0
Förutbet fast skötsel	16 316	0
Förutbet städ	11 916	0
Förutbet försäkr premier	58 333	0
Förutbet bredband	38 260	0
Summa	135 439	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Handelsbanken	2026-01-20	2,84 %	7 323 640	7 323 640
Handelsbanken	2026-01-20	2,84 %	14 647 280	14 647 280
Handelsbanken	2025-09-30	4,78 %	13 329 550	13 329 550
Summa			35 300 470	35 300 470
Varav kortfristig del			35 435 110	134 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 627 270 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	1 845	0
Uppl kostnad Städning entrepr	12 392	0
Uppl kostn el	13 191	0
Uppl kostnad Värme	18 051	0
Uppl kostn räntor	197 322	199 565
Uppl kostn vatten	51 244	0
Uppl kostnad arvoden	105 000	105 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	32 991
Förutbet hyror/avgifter	290 538	239 245
Summa	722 574	576 801

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	76 880 000	76 880 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

Ana Cristina Schenk
Styrelseledamot

Mikael Hemlén
Ordförande

Rebin Amen
Styrelseledamot

Sarah Östmark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.10.2025 11:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.10.2025 21:34

DOCUMENT ID:

Sy7BkIX3Txg

ENVELOPE ID:

B1HkUm26xx-Sy7BkIX3Txg

DOCUMENT NAME:

Brf Segeltorps Orangeri, 769624-9254 - Årsredovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

fa8ee1e54dc4d0caf51725a421aebb584c1cc9fd6d1028e17f4917cc49444a9a78fdf46a3120bb2cd49b08ceda810c2c77fce456c5b2f5dc93ac52205c64047d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL HEMLÉN mikael.hemlen@dametric.se	 Signed	15.10.2025 07:59	eID	Swedish BankID
2. ANA CRISTINA SCHENK anncris@yahoo.com	 Signed	15.10.2025 08:38	eID	Swedish BankID
3. Rebin Amen rebin.an@hotmail.com	 Signed	15.10.2025 09:27	eID	Swedish BankID
4. SARAH ÖSTMARK sarah.98@hotmail.com	 Signed	22.10.2025 10:49	eID	Swedish BankID
5. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	 Signed	22.10.2025 11:55	eID	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 2025 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 upphöra med 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.

Parameter
REVISION



rygHkl7nTxe-rJbrJUXnael

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 2024-07-01 -- 2025-06-30 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



rygHkl7nTxe-rJbrJUXnael



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.10.2025 11:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.10.2025 21:34

DOCUMENT ID:

rJbrJUXnael

ENVELOPE ID:

rygHkl7nTxe-rJbrJUXnael

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA - Brf Segeltorps Orangeri.pdf
2 pages

SHA-512:

285a18f3913b2fb157acf1a94bcb12a178c29fe024548c7
4cfebafd54259a1e36f6c7ba940de1d3898936dc668ee4
116870c622b2f348139352aa42d113a8a60

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevi sion.se	Signed	22.10.2025 11:56	eID	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed