

# Årsredovisning 2019



**Brf Orangeriet, Bromma**

**Org nr 769630-5072**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma i Stockholms kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 26 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 oktober 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Hemse 1, 2 och 3 i Stockholms kommun.

Föreningens byggnader består av tre flerfamiljshus med 60 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är 4 378 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 600 kvm. Föreningen har 20 garageplatser samt 40 öppna parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

23 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB gällande fastighetsskötsel, jour, brandskyddsinspektion, kontroll undercentral, lokalvård och trädgårdsskötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2020, därefter förlängs avtalstiden med en uppsägningstid om 3 månader.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna omfattar parkanläggning, dagvatten i park samt belysning, trottoarer, miljöstation samt parkeringshus och yta för markparkering. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredric Korling Christoffer Adrian Andreas Acevi Anita Lindell Catrin Zetterlund	Avgick den 5 januari 2020    Avgick den 10 oktober 2019
Suppleanter	Freddie Ringsäter Lina Håkansdotter Palm Peter Motas	Inträdde som ledamot 5 januari 2020 Inträdde som ledamot den 10 oktober 2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning Mikael Jönsson

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 1 000 kr per lägenhet exkl sociala avgifter att fritt fördela inom styrelsen.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 11 november 2015.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 100 927 000 kr, varav byggnadsvärde är 74 927 000 kr och markvärde är 26 000 000 kr.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2017.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen kunde genom upphandling av nya leverantör rörande fastighetsskötsel, jour, brandskyddsinspektion, kontroll undercentral, lokalvård och trädgårdsskötsel sänka de fasta kostnaderna för dessa tjänster med ca 70 000 kr årligen.

Under året har tvåårs-besiktning av föreningens fastigheter genomförts och garantibrister som därvid upptäckts har i princip åtgärdats under året.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 87 (88) medlemmar. Under året har 11 (12) medlemmar tillträtt samt 12 (14) medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 (10) överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 351	3 512
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-294	-119
Soliditet (%)	77,8	77,5
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 161	1 336
Fastighetslån/kvm (kr)	12 640	13 202
Årsavgifter/kvm (kr)	655	655

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	151 135 223	50 374 777	72 781	-141 629	-118 599	<b>201 322 553</b>
Disposition av föregående års resultat:			131 340	-249 939	118 599	<b>0</b>
Årets resultat					-293 792	<b>-293 792</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>151 135 223</b>	<b>50 374 777</b>	<b>204 121</b>	<b>-391 568</b>	<b>-293 792</b>	<b>201 028 761</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-391 568
årets förlust	-293 792
	<b>-685 360</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	131 340
	-816 700
	<b>-685 360</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 350 829	3 511 576
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 350 829</b>	<b>3 511 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 390 181	-1 333 288
Övriga externa kostnader	4	-128 960	-118 340
Personalkostnader	5	-77 563	-84 431
Avskrivningar		-1 454 600	-1 454 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 051 304</b>	<b>-2 990 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>299 525</b>	<b>520 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 317	-639 516
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-593 317</b>	<b>-639 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-293 792</b>	<b>-118 599</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-293 792</b>	<b>-118 599</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	257 187 150	258 641 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>257 187 150</b>	<b>258 641 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>257 187 150</b>	<b>258 641 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 706	2 286
Övriga fordringar	7	897 526	1 089 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	159 971	154 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 062 203</b>	<b>1 245 433</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 062 203</b>	<b>1 245 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>258 249 353</b>	<b>259 887 183</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 510 000	201 510 000
Fond för yttre underhåll		204 121	72 781
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>201 714 121</b>	<b>201 582 781</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-391 568	-141 629
Årets resultat		-293 792	-118 599
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-685 360</b>	<b>-260 228</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>201 028 761</b>	<b>201 322 553</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	55 687 500	57 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 687 500</b>	<b>57 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	650 000	400 000
Leverantörsskulder		204 390	173 849
Skatteskulder		17 690	8 420
Övriga skulder		61 166	61 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	599 846	521 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 533 092</b>	<b>1 164 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>258 249 353</b>	<b>259 887 183</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-293 792	-118 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 454 600	1 454 600
Förändring skatteskuld/fordran		9 270	8 420
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 170 078</b>	<b>1 344 421</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 420	-254 021
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 940	-116 422
Förändring av leverantörsskulder		30 541	-20 841
Förändring av kortfristiga skulder		328 651	681 629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 496 910</b>	<b>1 634 766</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 712 500	-1 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 712 500</b>	<b>-1 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-215 590</b>	<b>34 766</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 055 100	1 020 334
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>839 510</b>	<b>1 055 100</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 867 640	2 867 640
P-plats och garage *	281 315	396 782
Varmvattenavgifter **	66 483	77 712
Elavgifter **	135 392	155 072
Avgift andrahandsupplåtelse	0	13 853
Övriga poster	0	518
	<b>3 350 830</b>	<b>3 511 577</b>

\* Under 2018 erhöles kompensation från Bonava enl entreprenadkontraktet för outhyrda parkeringsplatser.

\*\* I belopp för 2018 ingår även till viss del belopp avseende 2017.

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	184 940	217 500
Trädgårdsskötsel	61 251	61 251
Kostnader i samband med städdagar	588	1 066
Städkostnader	16 653	0
Snöröjning/sandning	48 280	45 725
Serviceavtal, funktionskontroll fjärrvärme	3 000	0
Hisservice/besiktning	22 583	18 150
Gemensamhetsanläggning	54 457	110 000
Hissreparationer	7 069	11 614
Övriga reparationer	55 349	12 699
Fastighetsel	284 878	281 039
Uppvärmning	298 164	258 218
Vatten och avlopp	110 041	106 247

Avfallshantering	34 032	32 686
Försäkringskostnader	33 737	28 275
Självrisker	0	6 404
TV, bredband och telefoni	142 236	141 972
Förbrukningsinventarier, grill	16 544	0
Förbrukningsmaterial	11 577	442
Övrigt, jourutryckning, SBA	4 803	0
	<b>1 390 182</b>	<b>1 333 288</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	9 270	8 420
Föreningsgemensamma kostnader, möten, årsredovisning	5 083	2 183
Revisionsarvode	21 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	66 559	67 576
Mätdata-tjänster	13 158	12 948
Övriga poster	13 890	7 213
	<b>128 960</b>	<b>118 340</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	60 000	58 667
Sociala avgifter	17 563	18 264
Utbildning	0	7 500
	<b>77 563</b>	<b>84 431</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 460 000	260 460 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>260 460 000</b>	<b>260 460 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 818 250	-363 650
Årets avskrivningar	-1 454 600	-1 454 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 272 850</b>	<b>-1 818 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>257 187 150</b>	<b>258 641 750</b>
Bokfört värde byggnader	142 187 150	143 641 750
Bokfört värde mark	115 000 000	115 000 000
	<b>257 187 150</b>	<b>258 641 750</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9 420	0
Avräkningskonto förvaltare	839 510	1 055 100
Fordran på leverantör	48 596	0
Fordran avseende försäkringsärendet	0	33 913
	<b>897 526</b>	<b>1 089 013</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	11 728	10 282
TV, bredband och telefoni	36 447	35 557
Förvaltningsarvode	18 656	18 078
Funktionskontroll fjärrvärme	9 000	0
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 140	0
Intäkter för el och vatten	78 000	90 217
	<b>159 971</b>	<b>154 134</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,05	2020-09-30	14 750 000	14 750 000
Stadshypotek	1,28	2021-09-30	14 300 000	14 500 000
Stadshypotek	0,80	2021-09-30	13 600 000	13 800 000
Stadshypotek	0,81	2022-09-30	13 687 500	14 750 000
Kortfristig del av lån			-650 000	-400 000
			<b>55 687 500</b>	<b>57 400 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 400	12 400
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	30 000	30 051
Fjärrvärme	37 866	36 195
Avfallskostnader	9 160	8 347
Vatten- och avlopp	16 972	0
Snöröjning	0	5 000
Reparationer	7 945	0
Gemensamhetsanläggningar	155 000	110 000
Förutbetalda avgifter och hyror	270 502	259 202
	<b>599 845</b>	<b>521 195</b>

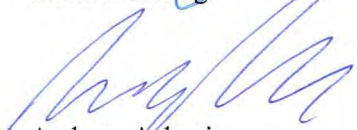
**Not 11 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	59 000 000	59 000 000
	<b>59 000 000</b>	<b>59 000 000</b>

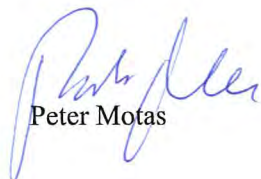
Stockholm 2020-04-14



Fredric Korling



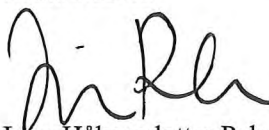
Andreas Ackevi



Peter Motas



Anita Lindell



Lina Håkansdotter Palm

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma org.nr 769630-5072

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma för år 2019.

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 31 december 2019 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Bostadsrättsföreningen Orangeriet, Bromma för år 2019 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 14 april 2020



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor