allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Orangeriet i Lerum

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Lerum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Patrick Louis Vant Hof	Ordförande
Johan Håkan Pedersen	Vice ordförande
Kajsa Marianne Ekström	Sekreterare
Ulf Jacob Ryder	Kassör
Per Johan Daniel Ekdahl	Ledamot
Ulf Daniel Andersson Sundstedt	Suppleant
Semere Efrem Bairu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision

Valberedning

Erik Fjällheim	
Jonas Forsberg	
Peter Klintberg	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie stämma	2018-03-19
Extra stämma (beslut kring nya stadgar)	2018-03-19
Extra stämma (överlämning till medlemmar)	2018-11-06

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hallsås 1:183	2017	Lerums

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 785 m², varav 1 785 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

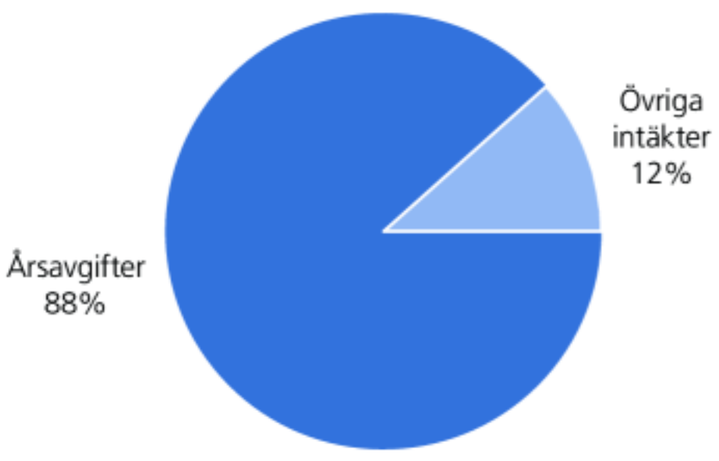
Avtal	Leverantör
SBC	ekonomisk förvaltning
SBC	teknisk förvaltning
Brf naturlyckan	Parkering
Lerums energi	EL
Idévi Consult & Teknik	Brunnsfilter
Lås inväst	Jouravtal
Renova	Sopsortering
Skanova	Teleanläggning
Telia	TV & Bredband

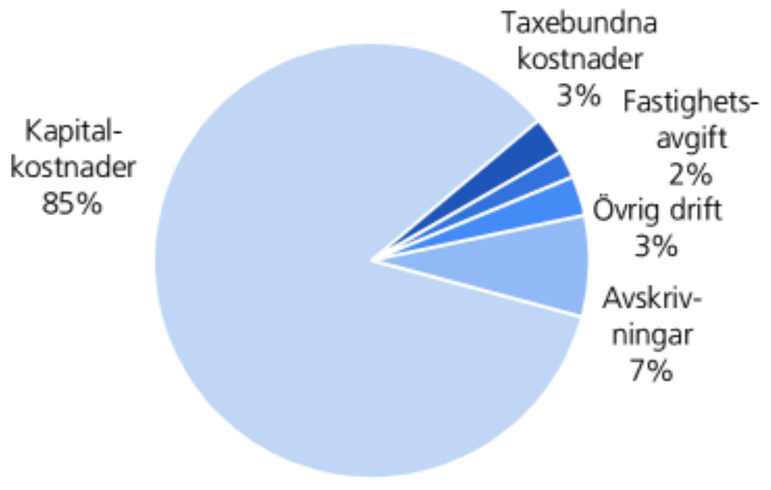
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**864 001**	**0**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	729 920	14 000
Finansiella intäkter	1 617 651	0
Medlemsinsatser	57 790 085	0
Ökning av långfristiga skulder	0	47 801 463
Ökning av kortfristiga skulder	0	4 242 752
	60 137 657	**52 058 215**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	173 331	14 082
Finansiella kostnader	162 400	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	13 375 000	33 250 000
Ökning av kortfristiga fordringar	44 583	0
Minskning av långfristiga skulder	25 071 848	0
Minskning av kortfristiga skulder	4 134 613	0
	42 961 774	**33 264 082**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**428 364**	**864 001**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-435 637**	**864 001**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är det kostnader för byggnationen av vår brf.

- Köpeskilling för föreningens fastigheter: 33 924 000 kr
- Nybyggnadskostnader inkl. mervärdesskatt: 46 625 000 kr

Inflyttningar skedde i mars, april och juni 2018.

I november 2018 tog medlemmarna i Brf Orangeriet i Lerum över föreningen från Jutabo.

Det har hållits en gemensamhetsdag med lite luciafirande och quiz med bra uppslutning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0
Tillkommande medlemmar: 33
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	360	0	0	0
Lån/m² bostadsrättsyta	12 734	26 780	0	0
Elkostnad/m² totalyta	2	0	0	0
Vattenkostnad/m² totalyta	42	0	0	0
Kapitalkostnader/m² totalyta	1 400	0	0	0
Soliditet (%)	71	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 224	0	0	0
Nettoomsättning (tkr)	665	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 785 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 015 085	56 015 085	0	0
Upplåtelseavgifter	1 775 000	1 775 000	0	0
Fond för yttre underhåll	19 800	19 800	0	0
S:a bundet eget kapital	**57 809 885**	**57 809 885**	**0**	**0**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 882	-19 800	-82	0
Årets resultat	-2 223 843	-2 223 843	82	-82
S:a ansamlad förlust	**-2 243 725**	**-2 243 643**	**0**	**-82**
S:a eget kapital	**55 566 160**	**55 566 242**	**0**	**-82**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 223 843
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-82
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 800
summa balanserat resultat	**-2 243 725**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-2 243 725**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	664 898	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 022	14 000
Summa rörelseintäkter		**729 920**	**14 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-188 481	-2 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 049	-11 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-221 438	0
Summa rörelsekostnader		**-453 969**	**-14 082**
RÖRELSERESULTAT		**275 952**	**-82**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 499 795	0
Summa finansiella poster		**-2 499 795**	**0**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 223 843**	**-82**
ÅRETS RESULTAT		**-2 223 843**	**-82**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	77 990 167	17 930 132
Pågående byggnation	Not 8	0	33 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**77 990 167**	**51 180 132**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**77 990 167**	**51 180 132**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 583	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	383 364	0
Summa kortfristiga fordringar		**427 947**	**0**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		45 000	864 001
Summa kassa och bank		**45 000**	**864 001**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**472 947**	**864 001**
SUMMA TILLGÅNGAR		**78 463 114**	**52 044 133**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 790 085	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	19 800	0
Summa bundet eget kapital		**57 809 885**	**0**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 882	0
Årets resultat		-2 223 843	-82
Summa fritt eget kapital		**-2 243 725**	**-82**
SUMMA EGET KAPITAL		**55 566 160**	**-82**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 11	0	47 801 463
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 501 015	0
Summa långfristiga skulder		**22 501 015**	**47 801 463**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	228 600	0
Leverantörsskulder		18 222	3 381 052
Skatteskulder		59 200	0
Övriga skulder		1 680	850 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	88 237	11 700
Summa kortfristiga skulder		**395 939**	**4 242 752**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**78 463 114**	**52 044 133**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föregående år tillämpades redovisningsprincipen K3 BFNAR 2012:1.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	642 018	0
Hyror parkering moms	3 840	0
Vattenintäkter	19 034	0
Öresutjämning	6	0
	664 898	**0**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Fakturerade kostnader	44 583	0
Försäkringsersättning	357	0
Övriga intäkter	20 082	14 000
	65 022	**14 000**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Reparationer		
VVS	2 475	0
	2 475	**0**
Taxebundna kostnader		
El	3 666	0
Vatten	74 844	0
Sophämtning/renhållning	5 490	0
	84 000	**0**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	31 361	2 382
Kabel-TV	6 857	0
Bredband	4 588	0
	42 806	**2 382**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**59 200**	**0**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**188 481**	**2 382**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
Revisionsarvode extern revisor	800	11 700
Föreningskostnader	1 250	0
Förvaltningsarvode	38 171	0
Administration	3 828	0
	44 049	**11 700**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
Byggnad	221 438	0
	221 438	**0**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 930 132	0
Nyanskaffningar	60 281 472	17 930 132
Utgående anskaffningsvärde	**78 211 605**	**17 930 132**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-221 438	0
Utgående avskrivning enligt plan	**-221 438**	**0**
Planenligt restvärde vid årets slut	**77 990 167**	**17 930 132**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 924 000	17 930 132
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	**6 600 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	**6 600 000**

Not 8 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Pågående nybyggnation	0	33 250 000
	0	**33 250 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Klientmedel hos SBC	383 364	0
	383 364	**0**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	19 800	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**19 800**	**0**

Not 11 BYGGNADSKREDITIV	**Räntesats**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Beviljad kredit	0,000 %	0	63 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	47 801 463
Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Sparbanken	0,550 %	7 575 815	0	Rörligt
Sparbanken	1,820 %	7 576 900	0	Rörligt
Sparbanken	1,140 %	7 576 900	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**22 729 615**	**0**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-228 600	0	
		22 501 015	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 586 615 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	22 843 915	0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	808	0
Avgifter och hyror	87 429	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 700
	88 237	**11 700**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren kommer det ske en städdag samt en gemensamhetsdag då vi går ut i skogen tillsammans och grillar eller dylikt. Kommer även att starta upp ett odlingsprojekt i vårt växthus och så gräs uppe på vår kulle på innergården.

Tanken är att det gemensamt ska skapas en vistelseplats uppe på kullen under året men det är ej fastställt hur ännu. Tanken är att detta ska betalas med den peng vi skulle få istället för grillplats från Jutabo.

Det kommer även ske en städdag under hösten och även en gemensamhetsdag i samband med lucia.

Styrelsens underskrifter

LERUM den 14 / 11 2019

Patrick Louis Vant Hof
Ordförande

Johan Håkan Pedersen
Vice ordförande

KAJSA EKSTRÖM
Kajsa Marianne Ekström
Sekreterare

Ulf Jacob Ryder
Kassör

Per Johan Daniel Ekdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 11 2019

Arthur Kozak
Extern revisor

allabrf.se

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orangeriet i Lerum, org.nr. 769633-1391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet i Lerum för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 de 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. De 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AK

allabrf.se

BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orangeriet i Lerum för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 15 / 11 2019

.....

Arthur Kozak

BoRevision AB

Brf Orangeriet i Lerum
769633-1391

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	992 460	642 018	0
Hyror parkering moms	11 520	3 840	0
Vattenintäkter	60 000	19 034	0
Öresutjämning	0	6	0
Fakturerade kostnader	0	44 583	0
Försäkringsersättning	0	357	0
Övriga intäkter	0	20 082	0
	1 063 980	**729 920**	**0**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-75 000	0	0
	-75 000	**0**	**0**
Reparationer			
VVS	-10 000	-2 475	0
	-10 000	**-2 475**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-12 000	-3 666	0
Vatten	-62 000	-74 844	0
Sophämtning/renhållning	-25 000	-5 490	0
	-99 000	**-84 000**	**0**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 400	-31 361	0
Kabel-TV	-21 000	-6 857	0
Bredband	0	-4 588	0
	-56 400	**-42 806**	**0**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-59 200	0
	0	**-59 200**	**0**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-800	0
Föreningskostnader	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-43 000	-38 171	0
Administration	-10 000	-3 828	0
	-73 000	**-44 049**	**0**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-467 000	-221 438	0
	-467 000	**-221 438**	**0**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-780 400**	**-453 969**	**0**
RÖRELSERESULTAT	**283 580**	**275 952**	**0**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-350 000	-162 398	0
Övriga räntekostnader	0	-2 337 397	0
	-350 000	**-2 499 795**	**0**
RESULTAT	**-66 420**	**-2 223 843**	**0**