

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Orangeriet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2009-11-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kapplöpningens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar 4 GA för utomhusmiljö (1), parkeringsplatser (2), energi (3), sophämtning och vatten (4) mellan Kapplöpningen 1-29. Föreningens andel i GA:1 är 106/132 och i GA:2 17/35. I de övriga GA har föreningen ingen andel.

#### Styrelsen

Johan Lidén	Ledamot
Håkan Lundström	Ledamot
Nadia Mottaghi	Ledamot
Michael Olsson	Ledamot
Niklas Pettersson	Ledamot

Dan Adolfsson	Suppleant
Ruwen Jin	Suppleant
Mimmi Robertsson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Adolfsson, Ruwen Jin, Johan Lidén, Håkan Lundström, Michael Olsson och Mimmi Robertsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carlos Esterling

Ordinarie Extern

Ernst & Young

#### Valberedning

Advani Abdolreza

Annika Forslund Nilsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
kapplöpningen 3	2008	Solna
Kapplöpningen 2	2008	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2009 - 2011 och består av 2 flerbostadshus.

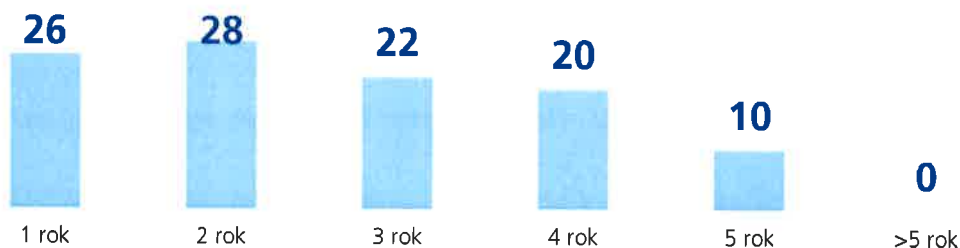
Fastigheternas värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 286 m<sup>2</sup>, varav 7 987 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 3 299 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 106 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	124 m <sup>2</sup>	2019-03
Tandläkare	53 m <sup>2</sup>	2019-07
Vakant	121 m <sup>2</sup>	0
Frisörsalong	53 m <sup>2</sup>	2020-03
Visningslokal	58 m <sup>2</sup>	löpande 3 mån
Biluthyrning	66 m <sup>2</sup>	2019-03
Städfirma	135 m <sup>2</sup>	2021-03
Skönhetsalong	65 m <sup>2</sup>	2021-03

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel	Driftia AB
Städning	Chris Städfirma AB
Marskskötsel/Snöröjning	Abima AB
Hissavtal	Kone
Kabeltv/Internet	Teliasonera
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Parkering	Apcoa

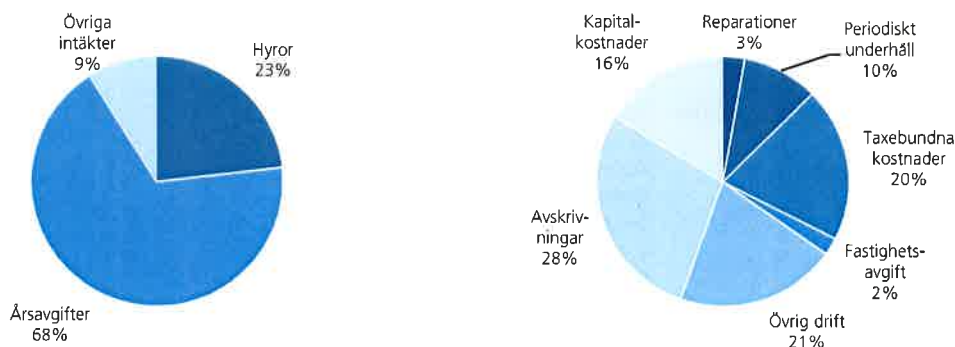
### Föreningens ekonomi

Föreningen har under året bundit ett av sina rörliga lån på 7 år till räntan 1,77 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 498 832</b>	<b>2 738 355</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 444 716	7 355 251
Finansiella intäkter	5 016	32
Minskning kortfristiga fordringar	0	136 623
Ökning av kortfristiga skulder	379 040	113 926
	<b>7 828 772</b>	<b>7 605 832</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 980 677	3 654 126
Finansiella kostnader	1 457 091	2 026 605
Ökning av kortfristiga fordringar	89 126	0
Minskning av långfristiga skulder	2 147 500	164 625
	<b>8 674 395</b>	<b>5 845 355</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 653 209</b>	<b>4 498 832</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-845 623</b>	<b>1 760 477</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönstervätt av utsidan på våra balkonger. Utbyte av passagesystem i våra portar och garage. Uppgradering av TV Boxar och bredband. Installerat laddstation för el-bilar i vårt garage.

OVK utförd i fastigheten

Dosor för Radonmätning utplacerade hos medlemmar

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st

Överlåtelse under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 31

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 173

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	634	635	468	386
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 779	1 961	1 892	826
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 799	11 068	11 089	6 076
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	47	46	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	79	70	76	42
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	12	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	129	180	225	119
Soliditet (%)	74	73	73	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 533	-870	-2 576	-497
Nettoomsättning (tkr)	7 280	7 340	6 029	4 225

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 987 m<sup>2</sup> bostäder och 3 299 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	208 847 331	0	0	208 847 331
Upplåtelseavgifter	43 657 669	0	0	43 657 669
Fond för yttre underhåll	1 365 785	241 260	0	1 124 525
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>253 870 785</b>	<b>241 260</b>	<b>0</b>	<b>253 629 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 090 682	-241 260	-870 437	-3 978 984
Årets resultat	-1 533 027	-1 533 027	870 437	-870 437
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 623 708</b>	<b>-1 774 287</b>	<b>0</b>	<b>-4 849 422</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>247 247 077</b>	<b>-1 533 027</b>	<b>0</b>	<b>248 780 103</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 533 027
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 849 422
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 260
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 623 708</b>

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

868 546
<b>-5 755 162</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 280 335	7 339 695
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 381	15 556
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 444 716</b>	<b>7 355 251</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 189 403	-2 838 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-574 064	-679 643
Personalkostnader	Not 6	-217 210	-136 421
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 544 990	-2 544 990
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 525 667</b>	<b>-6 199 116</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-80 952</b>	<b>1 156 135</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 016	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 457 091	-2 026 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 452 075</b>	<b>-2 026 573</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 533 027</b>	<b>-870 437</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 533 027</b>	<b>-870 437</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	331 525 661	334 070 651
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>331 525 661</b>	<b>334 070 651</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>331 525 661</b>	<b>334 070 651</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		80 732	14 662
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 912 554	971 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	188 995	164 639
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 182 281</b>	<b>1 150 975</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 739 573	3 527 375
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 739 573</b>	<b>3 527 375</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 921 854</b>	<b>4 678 350</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>335 447 515</b>	<b>338 749 001</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		252 505 000	252 505 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 365 785	1 124 525
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>253 870 785</b>	<b>253 629 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 090 682	-3 978 984
Årets resultat		-1 533 027	-870 437
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 623 708</b>	<b>-4 849 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>247 247 077</b>	<b>248 780 103</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	86 107 750	88 255 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 107 750</b>	<b>88 255 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	147 500	147 500
Leverantörsskulder		598 457	349 527
Skatteskulder		341 422	227 610
Övriga skulder		142 622	187 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	862 687	801 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 092 688</b>	<b>1 713 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>335 447 515</b>	<b>338 749 001</b>



## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	100	100

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 060 058	5 068 094
Hysesbortfall	0	-2 700
Hyror lokaler momspliktiga	826 740	1 202 187
Hyror lokaler	374 195	124 000
Hyror garage moms	495 070	500 850
Hyror förråd	29 200	13 200
Vattenintäkter	1 590	1 590
Elintäkter	363 625	326 170
Elintäkter moms	84 655	56 138
Värmeintäkter	3 540	0
Serviceavgifter	2 370	1 295
Serviceavgifter, moms	0	2 289
Överlåtelse/pantsättning	39 283	46 574
Öresutjämning	9	9
	<b>7 280 335</b>	<b>7 339 695</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	8 598	0
Övriga intäkter	155 783	15 556
	<b>164 381</b>	<b>15 556</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	130 872	159 719
	Fastighetskötsel beställning	12 076	15 385
	Städning entreprenad	130 624	140 741
	Städning enligt beställning	134 378	1 867
	Mattvätt/Hyrmattor	15 905	3 809
	OVK Obl. Ventilationskontroll	75 384	0
	Hissbesiktning	7 910	0
	Gemensamma utrymmen	42 670	2 732
	Garage	25 145	0
	Serviceavtal	76 321	54 921
	Förbrukningsmateriel	32 341	20 267
	Teleport/hissanläggning	18 258	0
	Störningsjour och larm	2 244	0
		<b>704 128</b>	<b>399 441</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	78 095	20 274
	Lokaler	1 372	4 103
	Sophantering/återvinning	4 557	0
	Entré/trapphus	5 371	32 699
	Lås	28 771	18 407
	Installationer	0	102 502
	VVS	1 750	2 394
	Ventilation	3 445	0
	Elinstallationer	32 270	14 738
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 873	0
	Hiss	63 175	50 431
	Fönster	3 205	8 373
	Garage/parkering	14 704	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 860	21 352
		<b>257 449</b>	<b>275 273</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	77 233	0
	Entré/trapphus	56 069	0
	Lås	80 706	0
	Värmeanläggning	92 872	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	561 666	0
		<b>868 546</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	643 711	535 860
	Värme	892 862	795 487
	Vatten	123 673	134 200
	Sophämtning/renhållning	136 890	132 787
		<b>1 797 135</b>	<b>1 598 335</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 299	58 765
	Samfällighetsavgift	295 314	350 647
	Övriga fastighetskostnader	0	19 712
		<b>356 613</b>	<b>429 124</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>205 532</b>	<b>135 890</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 189 403</b>	<b>2 838 062</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	250 655	328 824
	Juridiska åtgärder	39 520	40 950
	Inkassering avgift/hyra	14 430	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	42 973	38 225
	Föreningskostnader	3 754	32 765
	Styrelseomkostnader	370	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 862	1 980
	Förvaltningsarvode	100 472	107 480
	Förvaltningsarvoden övriga	42 925	0
	Administration	55 421	45 564
	Korttidsinventarier	5 173	10 189
	Konsultarvode	11 115	15 623
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	4 945	0
	Övriga driftskostnader	0	55 492
		<b>574 064</b>	<b>679 643</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	167 800	106 000
	Sociala kostnader	49 410	30 421
		<b>217 210</b>	<b>136 421</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	2 544 990	2 544 990
		<b>2 544 990</b>	<b>2 544 990</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	342 554 000	342 554 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>342 554 000</b>	<b>342 554 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 483 349	-5 938 359
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 544 990	-2 544 990
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 028 339</b>	<b>-8 483 349</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>331 525 661</b>	<b>334 070 651</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	88 055 000	88 055 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	144 165 000	144 165 000
	Taxeringsvärde mark	58 824 000	58 824 000
		<b>202 989 000</b>	<b>202 989 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	189 400 000	189 400 000
	Lokaler	13 589 000	13 589 000
		<b>202 989 000</b>	<b>202 989 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	-1 082	218
	Klientmedel hos SBC	1 913 636	971 457
		<b>1 912 554</b>	<b>971 675</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	58 201	56 008
	Upplupna avg/hyresinkomster	84 026	83 513
	Förvaltningsarvode	25 768	25 118
	Ersättning revisionsarvode	21 000	0
		<b>188 995</b>	<b>164 639</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 124 525	723 780
	Reservering enligt stadgar	241 260	241 260
	Reservering enligt stämmobeslut	0	241 260
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-81 775
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 365 785</b>	<b>1 124 525</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,790 %	13 254 750	15 323 750	2018-03-04
SBAB	3,220 %	13 314 750	13 393 250	2018-05-28
Stadshypotek	1,830 %	1 735 000	1 735 000	2023-03-30
Stadshypotek	1,830 %	15 610 000	15 610 000	2023-03-30
Swedbank	2,090 %	13 336 375	13 336 375	2022-03-25
Swedbank	0,920 %	13 374 625	13 374 625	2019-05-24
Swedbank		0	15 629 750	
Stadshypotek	1,770 %	15 629 750	0	2024-10-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>86 255 250</b>	<b>88 402 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-147 500	-147 500	
		<b>86 107 750</b>	<b>88 255 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 517 750 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	89 856 000	89 856 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Extern revisor	45 000	45 000
Arvoden	167 800	106 000
Sociala avgifter	49 410	30 579
Ränta	67 308	36 639
Avgifter och hyror	533 169	583 568
	<b>862 687</b>	<b>801 786</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatta förhandlingar med PEAB angående garanti jobb som ex.vis åtgärda samtliga entré portar, åtgärda torkade kablar i lysrörsarmaturer i garaget.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 23 / 5 - 2018



Johan Lidén  
*Ledamot*



Håkan Lundström  
*Ledamot*



Nadia Mottaghi  
*Ledamot*



Michael Olsson  
*Ledamot*



Niklas Pettersson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2018 som anser sig vara standardutgåvan.  
Ernst & Young AB



Carlos Esterling  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orangeriet 2.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet 2 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 31 december 2017 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 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.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Orangeriet 2 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och 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 tryggt 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalande vill vi anmärka på att mervärdesskatt vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte betalats i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm den 28 maj 2018

Ernst & Young AB

Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

