

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Lerum

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 har sitt säte i Lerums.

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

Styrelsen

Patrick vant Hof	Ordförande
Mette Bejerholm Hansen	Ledamot
Tommy Davidsson	Ledamot
Erik Kristian Fjellheim	Ledamot
Ulf Sundstedt	Ledamot
Jonas Emil Forsberg	Suppleant
Sara Marie Haakenmyr	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mette Bejerholm Hansen, Tommy Davidsson, Erik Kristian Fjellheim, Jonas Emil Forsberg, Sara Marie Haakenmyr, Ulf Sundstedt och Patrick vant Hof.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Eriksson	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------------	------------------	------------

Valberedning

Mattias Leufkens Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallsås 1:183	2017	Lerums

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

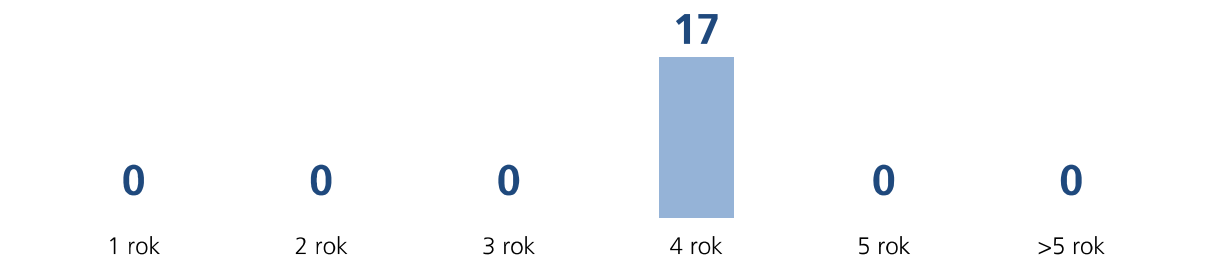
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inköp sittbänk	2022	Inköp av sittbänk i betong
Byte av brevlådor	2022	Byttes av oss själva på städdagen i våras.
Urgrävning runt berg	2022	Tog hjälp av växtrum.
Byggnation av spaljeväggar	2020	Ev. bygga gemensamma sittbänkar på gården i samband.
Fuktskador under kylskåp.	2020	Efter lång utredning av felen så landade det på varje boendens försäkringsbolag.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byggnation av terrass på berget.	2022	Är ej helt fastställt.
5-årsbesiktning	2023	
Tillbyggnad bostäder	2024	hoppas på att få beslut under 2023

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
Ragn Sells	Sopsortering
Skanova	Teleanläggning
Telia	TV & Bredband
SBC	Snöröjning

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Föreningen planerar att eventuellt bygga ut samtliga bostäder, detta skall tillsammans med banken ses över hur det skall finansieras.

Föreningens ekonomi

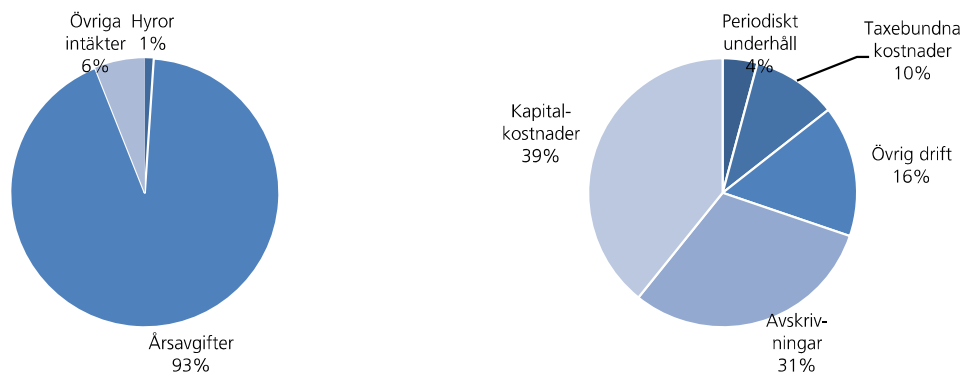
Planering av ny budget kommer att göras efter möte med bank.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	825 035	485 699
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 068 348	1 105 484
Finansiella intäkter	2 702	134
Ökning av kortfristiga skulder	301 906	77 087
	1 372 957	1 182 705
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	443 058	399 063
Finansiella kostnader	567 547	272 838
Ökning av kortfristiga fordringar	9 460	18
Minskning av långfristiga skulder	228 600	171 450
	1 248 666	843 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	949 325	825 035
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	124 291	339 336

*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 1 519 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

Under året har vi tagit hjälp av "växtrum" för att få en grönare innergård och har tillämpat det förslag som vi fått från växtrum. Anlitade ett bolag som grävde ur allt grus runt berget och ersatte med det "växtrum" föreslagit, köpt in de växter som föreslagits om sedan gemensamt i föreningen planterat.

Vi bytte ut alla brevvådor pga att de tidigare vi haft läckte in vatten vid regn.

Köpte in en sittbänk i betong till gården.

Övriga händelse under året har löpt på likt tidigare år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	556	556	553	553
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 253	12 381	12 478	12 606
Elkostnad/m ² totalyta	10	7	5	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	38	15	66
Kapitalkostnader/m ² totalyta	318	153	167	164
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-382	-9	-245	-121
Nettoomsättning (tkr)	1 060	1 092	1 017	1 058

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	0	0	56 015 085
Upplåtelseavgifter	1 775 000	0	0	1 775 000
Fond för yttre underhåll	229 889	96 000	0	133 889
S:a bundet eget kapital	58 019 974	96 000	0	57 923 974
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 828 688	-96 000	-9 160	-2 723 528
Årets resultat	-382 432	-382 432	9 160	-9 160
S:a fritt eget kapital	-3 211 119	-478 432	0	-2 732 688
S:a eget kapital	54 808 855	-382 432	0	55 191 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-382 432
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 732 687
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 000
summa balanserat resultat	-3 211 119

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

59 927
-3 151 192

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 060 410	1 092 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 938	13 292
Summa rörelseintäkter		1 068 348	1 105 484
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-307 255	-279 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 804	-119 841
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-442 876	-442 876
Summa rörelsekostnader		-885 935	-841 939
RÖRELSERESULTAT		182 413	263 545
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 702	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 547	-272 838
Summa finansiella poster		-564 845	-272 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-382 432	-9 160
ÅRETS RESULTAT		-382 432	-9 160

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	76 218 662	76 661 538
Summa materiella anläggningstillgångar	76 218 662	76 661 538
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	76 218 662	76 661 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 178	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	954 480	828 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	7 038	0
Summa kortfristiga fordringar	966 696	828 725
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 316	8 537
Summa kassa och bank	4 316	8 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	971 012	837 262
SUMMA TILLGÅNGAR	77 189 675	77 498 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 790 085	57 790 085
Fond för yttre underhåll	Not 11	229 889	133 889
Summa bundet eget kapital		58 019 974	57 923 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 828 688	-2 723 528
Årets resultat		-382 432	-9 160
Summa fritt eget kapital		-3 211 119	-2 732 688
SUMMA EGET KAPITAL		54 808 855	55 191 286
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	7 367 350
Summa långfristiga skulder		0	7 367 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 872 365	14 733 615
Leverantörsskulder		278 069	165 578
Övriga skulder		1 067	-106 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	229 319	147 719
Summa kortfristiga skulder		22 380 820	14 940 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 189 675	77 498 800

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	992 460	992 460
Hyror parkering moms	11 520	11 520
Vattenintäkter moms	50 540	88 145
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämning	94	67
	1 060 410	1 092 192

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 605	3 972
Övriga intäkter	3 333	9 320
	7 938	13 292

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 100
	Snöröjning/sandning	19 107	63 441
	Gemensamma utrymmen	5 525	0
	Gård	12 843	10 117
	Serviceavtal	1 250	1 250
	Förbrukningsmateriel	349	3 258
	Fordon	488	0
		39 562	79 166
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 926	2 500
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 838
	Elinstallationer	3 481	0
		5 407	14 338
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	59 927	0
		59 927	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 398	12 271
	Vatten	46 354	67 719
	Sophämtning/renhållning	85 258	46 492
		149 010	126 482
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 192	40 934
	Kabel-TV	9 078	13 764
	Bredband	9 078	4 539
		53 348	59 237
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	307 255	279 223
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	18 250	17 000
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	784	0
	Förvaltningsarvode	102 302	100 098
	Administration	7 399	1 455
	Korttidsinventarier	6 619	838
		135 804	119 841
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	442 876	442 876
		442 876	442 876
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 211 605	78 211 605
	Utgående anskaffningsvärde	78 211 605	78 211 605
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 550 066	-1 107 190
	Årets avskrivningar enligt plan	-442 876	-442 876
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 992 942	-1 550 066
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 218 662	76 661 538
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 924 000	33 924 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		37 400 000	31 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 400 000	31 400 000
		37 400 000	31 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	9 471	12 227
	Klientmedel hos SBC	603 182	293 364
	Räntekonto hos SBC	341 827	523 134
		954 480	828 725
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	7 038	0
		7 038	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	133 889	208 200
	Reservering enligt stadgar	96 000	94 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-168 511
	Vid årets slut	229 889	133 889

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Sparbanken	4,321 %	7 291 150	7 366 265	2023-06-30
Sparbanken	4,200 %	7 290 065	7 367 350	2023-06-12
Sparbanken	1,820 %	7 291 150	7 367 350	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		21 872 365	22 100 965	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 872 365	-14 733 615	
		0	7 367 350	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 790 865 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 843 915	22 843 915
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	139 484	68 552
	Avgifter och hyror	0	79 167
	SBC Hemma avgifter och hyror	89 835	0
		229 319	147 719

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Möte med banken förväntas hållas angående de stora ränteförändringarna, möte bokad 6e februari.

Planering för att projektera utbyggnad av fastigheterna.

Styrelsens underskrifter

Lerums den / 2023

Patrick vant Hof
Ordförande

Mette Bejerholm Hansen
Ledamot

Tommy Davidsson
Ledamot

Erik Kristian Fjellheim
Ledamot

Ulf Sundstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Eriksson
Extern revisor

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 uppger, 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se