



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Orangeriet 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet 2

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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.

Föreningens andel är 80 procent. Samfälligheten förvaltar utomhusmiljön (GA 1), men även parkeringsplatser utomhus (GA 2) där föreningens andel är 49 procent.

Styrelsen

Karl Josef Fredrik Kangerud	Ledamot
Karl Johan Lidén	Ledamot
Bengt Greger Håkan Lundström	Ledamot
Nadia Naghmeh Mottaghi	Ledamot
Karl Erik Niklas Pettersson	Ledamot

Dan Johan Adolfsson	Suppleant
Björn Christer Heesch	Suppleant
Ruwen Jin	Suppleant
Hans Erik Michael Olsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Johan Adolfsson, Björn Christer Heesch, Ruwen Jin, Nadia Naghmeh Mottaghi, Hans Erik Michael Olsson och Karl Erik Niklas Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carlos Esterling

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Advani Abdolreza

Annika Forslund Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-22 med anledning av eventuellt byggande av förråd.

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.

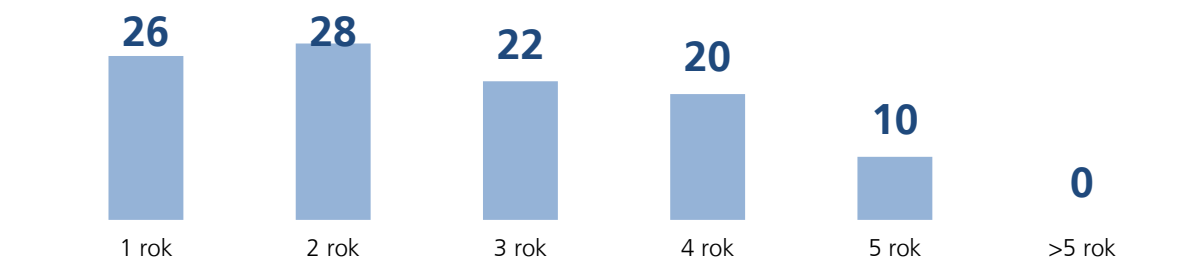
Fastigheternas värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 286 m², varav 7 987 m² utgör lägenhetsyta och 3 299 m² 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 ²	2022-03
Tandläkare	53 m ²	2022-07
Sushi restaurang	121 m ²	2021-02
Frisörsalong	53 m ²	2020-03
Visningslokal	58 m ²	2019-10
Biluthyrning	66 m ²	2019-03
Städfirma	135 m ²	2021-03
Skönhetssalong	65 m ²	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
Markskötsel/Snöröjning	Abima AB
Hissavtal	Kone
Kabeltv/Internet	Teliasonera
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Parkering	Apcoa

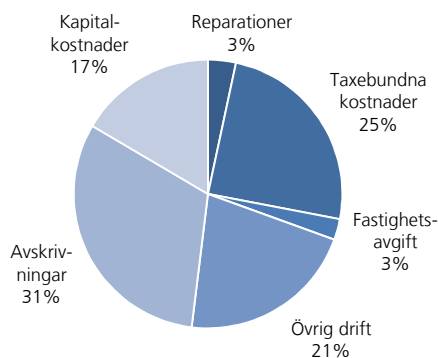
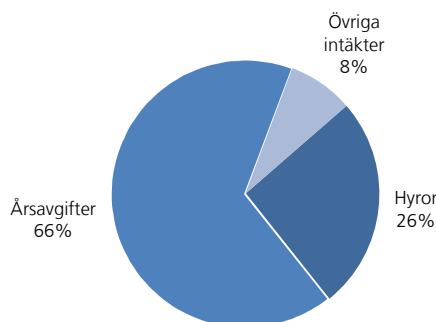
Föreningens ekonomi

Föreningen har amorterat ca 2,1 MSEK på ett av lånen från SBAB vilket har varit möjligt eftersom vi under 2018 har haft ett stadigt positivt kassaflöde. Fullt uthyrda lokaler i kombination med lägre räntekostnader och generellt god kostnadskontroll har skapat detta utrymme.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 653 209	4 498 832
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 625 277	7 444 716
Finansiella intäkter	2 101	5 016
Ökning av kortfristiga skulder	0	379 040
	7 627 378	7 828 772
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 229 795	4 980 677
Finansiella kostnader	1 331 640	1 457 091
Ökning av kortfristiga fordringar	214 116	89 126
Minskning av långfristiga skulder	2 147 500	2 147 500
Minskning av kortfristiga skulder	162 165	0
	8 085 216	8 674 395
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 195 371	3 653 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-457 838	-845 623

*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 1 337 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen fick en ny hyresgäst i form av Ono Sushi som öppnade i början av 2018.
- Det hölls en extra föreningsstämma i Oktober där beslut fattades att bygga förråd i garaget för att tillgodose behovet av förvaring som många medlemmar efterfrågat.
- Ytterportarnas panel byttes ut (garantijobb PEAB) och brytskydd installerades på samtliga portar för att förstärka skalskyddet.
- Radonmätning har utförts under året med godkända värden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	634	635	468
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 100	1 779	1 961	1 892
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 531	10 799	11 068	11 089
Elkostnad/m ² totalyta	72	57	47	46
Värmekostnad/m ² totalyta	81	79	70	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	11	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	129	180	225
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-479	-1 533	-870	-2 576
Nettoomsättning (tkr)	7 560	7 280	7 340	6 029

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 987 m² bostäder och 3 299 m² lokaler.

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	208 847 331	0	0	208 847 331
Upplåtelseavgifter	43 657 669	0	0	43 657 669
Fond för yttre underhåll	738 499	241 260	-868 546	1 365 785
S:a bundet eget kapital	253 243 499	241 260	-868 546	253 870 785
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 996 422	-241 260	-664 481	-5 090 682
Årets resultat	-479 047	-479 047	1 533 027	-1 533 027
S:a ansamlad förlust	-6 475 469	-720 307	868 546	-6 623 708
S:a eget kapital	246 768 030	-479 047	0	247 247 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-479 047
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 755 162
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 260
summa balanserat resultat	-6 475 469

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

51 184
-6 424 285

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	7 559 820	7 280 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 457	164 381
Summa rörelseintäkter		7 625 277	7 444 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 293 673	-4 189 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-690 540	-574 064
Personalkostnader	Not 6	-245 582	-217 210
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 544 990	-2 544 990
Summa rörelsekostnader		-6 774 785	-7 525 667
RÖRELSERESULTAT		850 492	-80 952
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 101	5 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 331 640	-1 457 091
Summa finansiella poster		-1 329 539	-1 452 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-479 047	-1 533 027
ÅRETS RESULTAT		-479 047	-1 533 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	328 980 671	331 525 661
Summa materiella anläggningstillgångar	328 980 671	331 525 661
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	328 980 671	331 525 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	81 400	80 732
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 999 767	1 912 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	87 465	188 995
Summa kortfristiga fordringar	3 168 633	2 182 281
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	509 499	1 739 573
Summa kassa och bank	509 499	1 739 573
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 678 132	3 921 854
SUMMA TILLGÅNGAR	332 658 803	335 447 515

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 505 000	252 505 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	738 499	1 365 785
Summa bundet eget kapital		253 243 499	253 870 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 996 422	-5 090 682
Årets resultat		-479 047	-1 533 027
Summa fritt eget kapital		-6 475 469	-6 623 708
SUMMA EGET KAPITAL		246 768 030	247 247 077
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	83 960 250	86 107 750
Summa långfristiga skulder		83 960 250	86 107 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	147 500	147 500
Leverantörsskulder		391 264	598 457
Skatteskulder		412 230	341 422
Övriga skulder		310 417	142 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	669 112	862 687
Summa kortfristiga skulder		1 930 523	2 092 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 658 803	335 447 515

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2018	2017
Byggnader	100	100

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 064 396	5 060 058
Hyror lokaler momspliktiga	1 301 649	826 740
Hyror lokaler	116 162	374 195
Hyror garage moms	524 872	495 070
Hyror förråd	16 790	29 200
Vattenintäkter	4 615	1 590
Elintäkter	386 530	363 625
Elintäkter moms	105 889	84 655
Värmeintäkter	3 540	3 540
Serviceavgifter	2 370	2 370
Överlåtelse/pantsättning	14 826	39 283
Avgift andrahandsuthyrning	18 151	0
Öresutjämning	31	9
	7 559 820	7 280 335

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	8 598
Övriga erhållna bidrag	20 222	0
Övriga intäkter	45 235	155 783
	65 457	164 381

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	134 532	130 872
	Fastighetsskötsel beställning	37 454	12 076
	Städning entreprenad	135 888	130 624
	Städning enligt beställning	24 209	134 378
	Mattvätt/Hyrmattor	12 957	15 905
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	75 384
	Hissbesiktning	9 470	7 910
	Myndighetstillsyn	2 395	0
	Gemensamma utrymmen	5 157	42 670
	Garage	21 328	25 145
	Serviceavtal	78 279	76 321
	Förbrukningsmateriel	27 158	32 341
	Teleport/hissanläggning	18 989	18 258
	Störningsjour och larm	6 206	2 244
	Brandskydd	374	0
		514 395	704 128
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 936	78 095
	Lokaler	15 894	1 372
	Sophantering/återvinning	0	4 557
	Entré/trapphus	7 156	5 371
	Lås	51 918	28 771
	VVS	5 269	1 750
	Värmeanläggning/undercentral	1 862	0
	Ventilation	13 728	3 445
	Elinstallationer	30 544	32 270
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 599	10 873
	Hiss	51 579	63 175
	Tak	31 364	0
	Fasad	6 769	0
	Fönster	0	3 205
	Garage/parkering	5 810	14 704
	Skador/klotter/skadegörelse	3 233	9 860
		267 662	257 449
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	77 233
	Entré/trapphus	14 735	56 069
	Lås	36 449	80 706
	Värmeanläggning	0	92 872
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	561 666
		51 184	868 546
	Taxebundna kostnader		
	El	812 675	643 711
	Värme	917 081	892 862
	Vatten	112 009	123 673
	Sophämtning/renhållning	140 617	136 890
		1 982 382	1 797 135
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 704	61 299
	Samfällighetsavgift	207 648	295 314
		271 352	356 613
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	206 698	205 532
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 293 673	4 189 403

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	285 963	250 655
	Juridiska åtgärder	72 980	39 520
	Inkassering avgift/hyra	8 063	14 430
	Revisionsarvode extern revisor	67 824	42 973
	Föreningskostnader	80 095	3 754
	Styrelseomkostnader	1 773	370
	Fritids- och trivselkostnader	2 913	1 862
	Förvaltningsarvode	86 530	100 472
	Förvaltningsarvoden övriga	32 101	42 925
	Administration	21 851	55 421
	Korttidsinventarier	0	5 173
	Konsultarvode	24 967	11 115
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 029	4 945
		690 540	574 064

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	190 800	167 800
	Sociala kostnader	54 782	49 410
		245 582	217 210

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 544 990	2 544 990
		2 544 990	2 544 990

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	342 554 000	342 554 000
	Utgående anskaffningsvärde	342 554 000	342 554 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 028 339	-8 483 349
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 544 990	-2 544 990
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 573 329	-11 028 339
	Planenligt restvärde vid årets slut	328 980 671	331 525 661
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	88 055 000	88 055 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	144 165 000	144 165 000
	Taxeringsvärde mark	58 824 000	58 824 000
		202 989 000	202 989 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	189 400 000	189 400 000
	Lokaler	13 589 000	13 589 000
		202 989 000	202 989 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	202 599	-1 082
	Klientmedel hos SBC	2 685 872	1 913 636
	Fordringar	111 296	0
		2 999 767	1 912 554
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	60 528	58 201
	Upplupna avg/hyresinkomster	0	84 026
	Förvaltningsarvode	26 937	25 768
	Ersättning revisionsarvode	0	21 000
		87 465	188 995
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 365 785	1 124 525
	Reservering enligt stadgar	241 260	241 260
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-868 546	0
	Vid årets slut	738 499	1 365 785

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,710 %	11 186 250	13 254 750	2019-05-28
Handelsbanken	1,830 %	15 610 000	15 610 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,830 %	1 735 000	1 735 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,770 %	15 629 750	15 629 750	2024-10-30
SBAB	0,770 %	13 235 750	13 314 750	2019-03-05
Swedbank	2,090 %	13 336 375	13 336 375	2022-03-25
Swedbank	0,920 %	13 374 625	13 374 625	2019-05-24
Summa skulder till kreditinstitut		84 107 750	86 255 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-147 500	-147 500	
		83 960 250	86 107 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 370 250 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	89 856 000	89 856 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

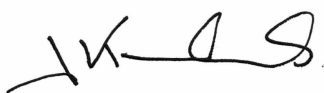
	2018-12-31	2017-12-31
Extern revisor	45 000	45 000
Arvoden	0	167 800
Sociala avgifter	0	49 410
Ränta	66 935	67 308
Avgifter och hyror	557 177	533 169
	669 112	862 687

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatta förhandlingar med PEAB angående garantijobb som exempelvis frostsprucken fasad vid gavel och knackningsläten från rör i några lägenheter.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 25 / 3 2019



Karl Josef Fredrik Kangerud
Ledamot



Karl Johan Lidén
Ledamot



Bengt Greger Håkan Lundström
Ledamot



Nadia Naghmeh Mottaghi
Ledamot



Karl Erik Niklas Pettersson
Ledamot



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2019
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orangeriet 2, org.nr 769607-0700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet 2 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande 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:

- företagit 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 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 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den 8 maj 2019

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor