

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- 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 att läsa om 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

Håkan Lundström	Ordförande
Johan Lidén	Ledamot
Nadia Mottaghi	Ledamot
Michael Olsson	Ledamot
Niklas Pettersson	Ledamot
Dan Adolfsson	Suppleant
Leonardo Hurtado	Suppleant
Benjamin Nori	Suppleant
Ruwen Jin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden varav ett var konstituerande.

Revisor

Ernst & Young

Ordinarie Extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
kapplöpningen 3	2008	Solna
Kapplöpningen 2	2008	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

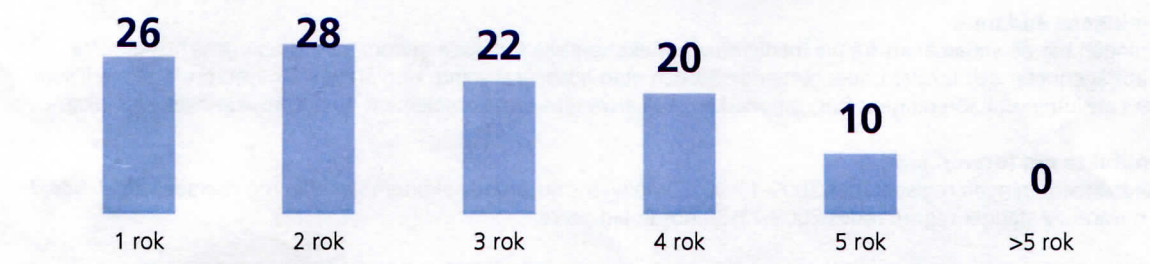
Fastigheterna bebyggdes 2009 - 2011 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2011.

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	3 år
Tandläkare	53 m ²	3 år
Vakant	121 m ²	Hyresgästen avflyttad jan 2017
Top Cut	53 m ²	3 år
PEAB Bostad	58 m ²	3 år
Europeiska Biluthyrning	66 m ²	Avflyttar 2018
Chris Städ	135 m ²	3 år
Wärn Salong	65 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Laddplatser i garaget	2017	
Nytt passagesystem ska installeras	2017	
Åtgärda samtliga paneler i portarna	2017	PEAB bör stå för detta.

W

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

År 2016 var föreningens första hela kalenderår efter att fusionen med Brf Orangeriet slutfördes 2015-12-17. Efter fusionen har föreningen sparat kostnader då flera avtal omförhandlats. Föreningens räntekostnader har sjunkit till följd av att tidigare bundna lån villkorsändrats till lägre räntor. Under 2016 har föreningen bundit ett lån på en löptid om 7 år. Föreningen planerar att genomföra en upphandling av sina lån 2017, och ytterligare räntebindningar kan bli aktuella.

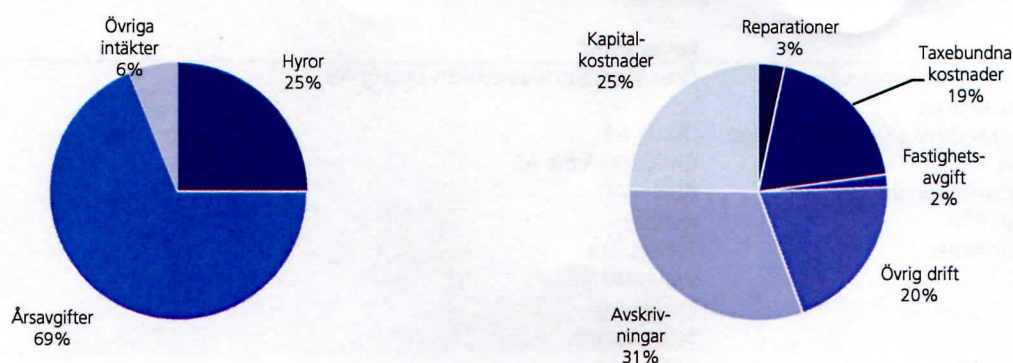
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 738 355	2 111 961
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 355 251	6 173 246
Finansiella intäkter	32	2 874
Minskning kortfristiga fordringar	136 623	0
Medlemsinsatser	0	107 467 000
Ökning av långfristiga skulder	0	40 040 875
Ökning av kortfristiga skulder	113 926	657 997
	7 605 832	154 341 992
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 654 126	3 670 344
Finansiella kostnader	2 026 605	2 536 334
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	109 503 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	149 378
Minskning av långfristiga skulder	164 625	0
	5 845 355	115 859 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 498 832	2 738 355
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 760 477	626 394

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

Handwritten signature

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st
Överlåtelse under året: 19 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 160 st
Tillkommande medlemmar: 31 st
Avgående medlemmar: 22 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 169 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	662	670	669
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 961	1 892	1 872	1 177
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 068	11 089	10 540	10 562
Elkostnad/m ² totalyta	47	46	52	55
Värmekostnad/m ² totalyta	70	76	77	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	25	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	180	225	210	253
Soliditet (%)	73	73	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-870	-2 576	-497	437
Nettoomsättning (tkr)	7 340	5 478	3 897	3 628

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

165H

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	1 124 525	241 260	159 485	723 780
S:a bundet eget kapital	253 629 525	241 260	159 485	253 228 780
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 978 984	-241 260	-2 735 034	-1 002 691
Årets resultat	-870 437	-870 437	2 575 549	-2 575 549
S:a ansamlad förlust	-4 849 422	-1 111 697	-159 485	-3 578 239
S:a eget kapital	248 780 103	-870 437	0	249 650 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-870 437
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 737 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 260
summa balanserat resultat	-4 849 421

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-4 849 421

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

Wst

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 339 695	5 478 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 556	694 775
Summa rörelseintäkter		7 355 251	6 173 246
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 838 062	-2 904 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-679 643	-652 188
Personalkostnader	Not 6	-136 421	-113 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 544 990	-2 544 990
Summa rörelsekostnader		-6 199 116	-6 215 334
RÖRELSERESULTAT		1 156 135	-42 088
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	2 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 026 605	-2 536 334
Summa finansiella poster		-2 026 573	-2 533 460
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-870 437	-2 575 549
ÅRETS RESULTAT		-870 437	-2 575 549

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	334 070 651	336 615 641
Summa materiella anläggningstillgångar	334 070 651	336 615 641
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	334 070 651	336 615 641
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 662	12 195
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	971 675	4 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	164 639	299 822
Summa kortfristiga fordringar	1 150 975	316 142
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 527 375	502 862
SBC klientmedel i SHB	0	2 235 493
Summa kassa och bank	3 527 375	2 738 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 678 350	3 054 497
SUMMA TILLGÅNGAR	338 749 001	339 670 138

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 505 000	252 505 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 124 525	723 780
Summa bundet eget kapital		253 629 525	253 228 780
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 978 984	-1 002 691
Årets resultat		-870 437	-2 575 549
Summa fritt eget kapital		-4 849 422	-3 578 239
SUMMA EGET KAPITAL		248 780 103	249 650 541
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	88 255 250	88 351 375
Summa långfristiga skulder		88 255 250	88 351 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	147 500	216 000
Leverantörsskulder		349 527	282 519
Skatteskulder		227 610	169 485
Övriga skulder		187 225	223 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	801 786	776 324
Summa kortfristiga skulder		1 713 648	1 668 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 749 001	339 670 138

MST

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100	100

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 068 094	5 283 816
Årsavgifter - bortfall	0	-1 542 402
Hysesbortfall	-2 700	-50 868
Hyror lokaler momspliktiga	1 202 187	1 089 092
Hyror lokaler	124 000	163 056
Hyror garage moms	500 850	528 577
Hyror förråd	13 200	7 200
Vattenintäkter	1 590	0
Elintäkter	326 170	0
Elintäkter moms	56 138	0
Serviceavgifter	1 295	0
Serviceavgifter, moms	2 289	0
Överlåtelse/pantsättning	46 574	0
Öresutjämning	9	0
	7 339 695	5 478 471

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fastighetsskatt	0	76 118
	Vatten	0	1 590
	Driftkostnader	0	12 872
	El	0	437 264
	Sophämtning	0	3 584
	Överlåtelse/pantsättning	0	31 578
	Övriga intäkter	15 556	131 769
		15 556	694 775

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 719	185 201
	Fastighetsskötsel beställning	15 385	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	120
	Snöröjning/sandning	0	6 113
	Städning entreprenad	140 741	159 633
	Städning enligt beställning	1 867	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 809	0
	Gemensamma utrymmen	2 732	0
	Serviceavtal	54 921	24 315
	Förbrukningsmateriel	20 267	17 500
		399 441	392 882
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 274	87 415
	Lokaler	4 103	0
	Entré/trapphus	32 699	0
	Lås	18 407	0
	Installationer	102 502	80 214
	VVS	2 394	0
	Elinstallationer	14 738	0
	Hiss	50 431	1 960
	Fönster	8 373	0
	Skador/klotter/skadegörelse	21 352	0
		275 273	169 589
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	81 775
		0	81 775
	Taxebundna kostnader		
	El	535 860	522 710
	Värme	795 487	863 171
	Vatten	134 200	133 562
	Sophämtning/renhållning	132 787	127 787
		1 598 335	1 647 230
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 765	93 690
	Samfällighetsavgift	350 647	118 732
	Kabel-TV	0	265 442
	Övriga fastighetskostnader	19 712	43 557
		429 124	521 421
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 890	91 720
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 838 062	2 904 616

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	328 824	0
	Juridiska åtgärder	40 950	42 058
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 896
	Hysesförluster	0	46 681
	Revisionsarvode extern revisor	38 225	49 013
	Föreningskostnader	32 765	11 372
	Fritids- och trivselkostnader	1 980	0
	Förvaltningsarvode	107 480	124 099
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 958
	Administration	45 564	8 745
	Korttidsinventarier	10 189	23 854
	Konsultarvode	15 623	0
	Övriga driftskostnader	55 492	342 512
		679 643	652 188

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 000	89 999
	Sociala kostnader	30 421	23 541
		136 421	113 540

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 544 990	2 544 990
		2 544 990	2 544 990

Handwritten signature

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	342 554 000	194 096 000
	Brf Orangeriets anskaffningsvärde	0	148 458 000
	Utgående anskaffningsvärde	342 554 000	342 554 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 938 359	-1 792 023
	Brf Orangeriets ingående avskrivningar		-1 601 346
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 544 990	-2 544 990
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 483 349	-5 938 359
	Planenligt restvärde vid årets slut	334 070 651	336 615 641
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	88 055 000	88 055 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	144 165 000	124 123 000
	Taxeringsvärde mark	58 824 000	46 449 000
		202 989 000	170 572 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	189 400 000	161 400 000
	Lokaler	13 589 000	9 172 000
		202 989 000	170 572 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	218	0
	Klientmedel hos SBC	971 457	0
	Avräkning övrigt	0	4 125
		971 675	4 125
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	56 008	95 405
	Upplupna avg/hyresinkomster	83 513	87 398
	Förvaltningsarvode	25 118	43 393
	Samfällighetsavgift	0	29 683
	TV/bredband	0	43 943
		164 639	299 822
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	723 780	482 520
	Reservering enligt stadgar	241 260	0
	Reservering enligt stämmobeslut	241 260	241 260
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 775	0
	Vid årets slut	1 124 525	723 780

118

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SBAB	3,850 %	15 393 750	15 472 750	2017-03-03
SBAB	3,220 %	13 323 250	13 391 750	2018-05-28
Swedbank	2,090 %	13 336 375	13 336 375	2022-03-25
Swedbank	0,558 %	15 629 750	15 629 750	
Swedbank	0,920 %	13 374 625	0	2019-05-24
Stadshypotek	1,830 %	1 735 000	0	2023-03-30
Stadshypotek	1,830 %	15 610 000	0	2023-03-30
SBAB	0,890 %	0	1 735 000	2016-03-30
SBAB	4,690 %	0	13 391 750	2016-05-25
Swedbank	0,670 %	0	15 610 000	
Summa skulder till kreditinstitut		88 402 750	88 567 375	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-147 500	-216 000	
		88 255 250	88 351 375	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 665 250 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	89 856 000	89 856 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har genomfört en extra amortering av sina lån med 2.000.000 kr.

Styrelsen har ansökt om bidrag i Klimatklivet för installation av laddplatser i garaget.

MSH

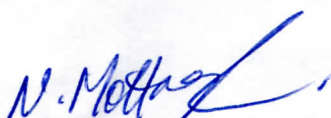
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Extern revisor	45 000	50 000
	Arvoden	106 000	30 000
	Sociala avgifter	30 579	9 426
	Ränta	36 639	7 342
	Förutbetalda hyror och avgifter	583 568	426 967
	Fjärrvärme	0	114 031
	Konsultarvoden	0	53 625
	El	0	53 342
	Sophämtning	0	31 591
		801 786	776 324

Styrelsens underskrifter

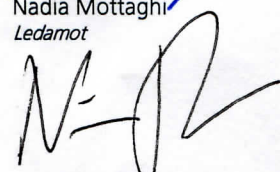
Stockholm den 22 / 5 2017


Håkan Lundström
Ordförande


Johan Lidén
Ledamot


Nadia Mottaghi
Ledamot


Michael Olsson
Ledamot


Niklas Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017
Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

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 år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 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 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.

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, förfälskning, 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 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 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 trygghetssätt.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 maj 2017

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor