

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Orangeriet 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i Kapplöpningens samfällighetsförening. Föreningens andel är 80 procent. Samfälligheten förvaltar utomhusmiljön (GA 1) och parkeringsplatser utomhus (GA 2).

Styrelsen

Bengt Greger Håkan Lundström	Ordförande
Björn Christer Heesch	Ledamot
Karl Josef Fredrik Kangerud	Ledamot
Karl Johan Lidén	Ledamot
Karl Erik Niklas Pettersson	Ledamot

Dan Johan Adolfsson	Suppleant
Ruwen Jin	Suppleant
Pia Margareta Johansson	Suppleant
Nadia Naghmeh Mottaghi	Suppleant

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Johan Adolfsson, Björn Christer Heesch, Ruwen Jin, Pia Margareta Johansson, Karl Josef Fredrik Kangerud, Karl Johan Lidén, Bengt Greger Håkan Lundström, Nadia Naghme Mottaghi och Karl Erik Niklas Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carlos Esterling

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Davoud Chamsai

Ellen Kristoffersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

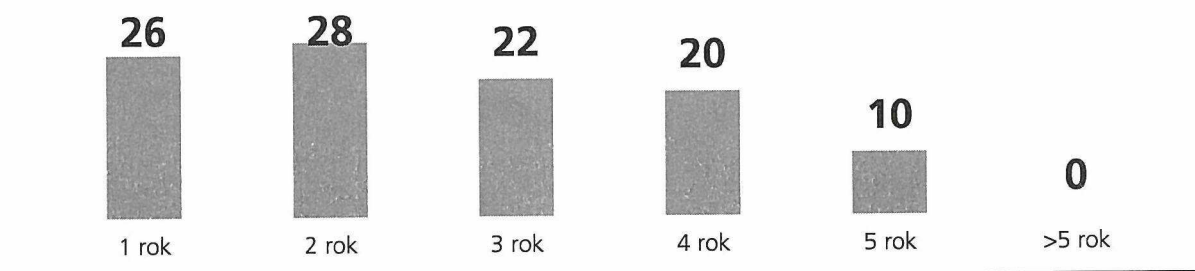
Fastigheternas värdeår är 2011.

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:



Handwritten signatures and initials in blue ink.

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
Byggservice	58 m ²	2020-10
Biluthyrning	66 m ²	2019-12
Städfirma	135 m ²	2021-03
Skönhetssalong	65 m ²	2021-03

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	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum 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

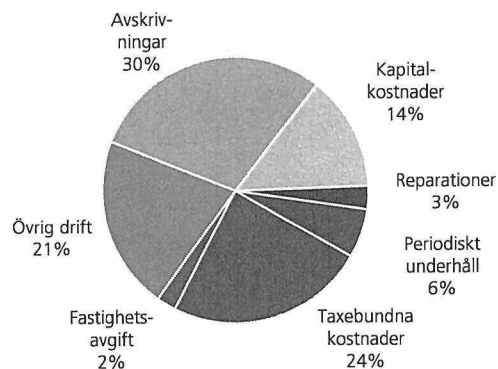
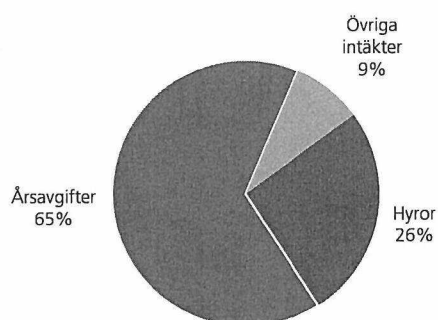
Föreningen har amorterat ca 1,1 MSEK under 2019 vilket innebär att vi totalt minskat skulderna med 5,4 MSEK de senaste 3 åren.

Om inget oförutsett händer så är planen att fortsätta amortera på banklånen och vi ser i nuläget inget behov av att höja medlemsavgifterna de närmsta åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 195 371	3 653 209
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 728 511	7 625 277
Finansiella intäkter	1 965	2 101
Minskning kortfristiga fordringar	60 870	0
Ökning av kortfristiga skulder	236 403	0
	8 027 750	7 627 378
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 879 831	4 229 795
Finansiella kostnader	1 194 581	1 331 640
Ökning av materiella anläggningstillgångar	444 014	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	214 116
Minskning av långfristiga skulder	1 147 500	2 147 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	162 165
	7 665 926	8 085 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 557 195	3 195 371
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	361 824	-457 838

*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 1 377 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.

Handwritten signatures and initials: J., CH, H, and others.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Pizzerians ventilationsanläggning byttes ut för att uppfylla gällande brandsäkerhetsregler.
- Lysrörsarmaturer i gemensamma utrymmen byttes ut till ledlampor för att spara energi.
- Kameror i trapphusen installerades för att öka tryggheten i fastigheten.
- Byggandet av 34 st förråd i garaget påbörjades i slutet på året och kommer avslutas i början på 2020.
- Skönhetssalongen har bytt ägare under året.
- Europcar har sagt upp avtalet och är utflyttade per den 31 december och vi söker ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st

Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 160

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	634	634	635
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 187	2 100	1 779	1 961
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 387	10 531	10 799	11 068
Elkostnad/m ² totalyta	73	72	57	47
Värmekostnad/m ² totalyta	82	81	79	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	10	11	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	118	129	180
Soliditet (%)	74	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-899	-479	-1 533	-870
Nettoomsättning (tkr)	7 703	7 560	7 280	7 340

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

WP J. JL
CA
LL

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	953 315	266 000	-51 184	738 499
S:a bundet eget kapital	253 458 315	266 000	-51 184	253 243 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 690 285	-266 000	-427 863	-5 996 422
Årets resultat	-898 785	-898 785	479 047	-479 047
S:a ansamlad förlust	-7 589 070	-1 164 785	51 184	-6 475 469
S:a eget kapital	245 869 245	-898 785	0	246 768 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-898 785
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 424 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 000
summa balanserat resultat	-7 589 070

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

520 267
-7 068 803

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

Handwritten signatures and initials: VP, CAH, H, and others.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 702 722	7 559 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 788	65 457
Summa rörelseintäkter		7 728 511	7 625 277
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 909 672	-3 293 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-730 672	-690 540
Personalkostnader	Not 6	-239 486	-245 582
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 554 849	-2 544 990
Summa rörelsekostnader		-7 434 680	-6 774 785
RÖRELSERESULTAT		293 831	850 492
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 965	2 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 194 581	-1 331 640
Summa finansiella poster		-1 192 616	-1 329 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-898 785	-479 047
ÅRETS RESULTAT		-898 785	-479 047

Handwritten signatures and initials: *W*, *CH*, *JL*, *T.*, *LL*

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	326 869 836	328 980 671
Summa materiella anläggningstillgångar	326 869 836	328 980 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	326 869 836	328 980 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 146	81 400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 371 375	2 999 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	88 313	87 465
Summa kortfristiga fordringar	3 467 835	3 168 633
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	511 250	509 499
Summa kassa och bank	511 250	509 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 979 085	3 678 132
SUMMA TILLGÅNGAR	330 848 921	332 658 803

MP + JL
CH
SL

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 505 000	252 505 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	953 315	738 499
Summa bundet eget kapital		253 458 315	253 243 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 690 285	-5 996 422
Årets resultat		-898 785	-479 047
Summa fritt eget kapital		-7 589 070	-6 475 469
SUMMA EGET KAPITAL		245 869 245	246 768 030
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	82 812 750	83 960 250
Summa långfristiga skulder		82 812 750	83 960 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	147 500	147 500
Leverantörsskulder		330 183	391 264
Skatteskulder		413 686	412 230
Övriga skulder		186 993	310 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 088 564	669 112
Summa kortfristiga skulder		2 166 926	1 930 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 848 921	332 658 803

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.", "CH", "SL", and "L".

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation lokal	20 år	0
Laddstationer	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 063 927	5 064 396
Hyror lokaler momspliktiga	1 354 217	1 301 649
Hyror lokaler	122 126	116 162
Hyror garage moms	512 476	524 872
Hyror förråd	16 800	16 790
Vattenintäkter	4 615	4 615
Elintäkter	447 514	386 530
Elintäkter moms	169 281	105 889
Värmeintäkter	3 540	3 540
Serviceavgifter	2 370	2 370
Överlåtelse/pantsättning	0	14 826
Avgift andrahandsuthyrning	5 845	18 151
Öresutjämning	11	31
	7 702 722	7 559 820

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	1 892	0
Övriga erhållna bidrag	0	20 222
Försäkringsersättning	8 525	0
Övriga intäkter	15 371	45 235
	25 788	65 457

NP CAH JL
J. H

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	138 129	134 532
	Fastighetsskötsel beställning	12 068	37 454
	Städning entreprenad	138 783	135 888
	Städning enligt beställning	4 301	24 209
	Mattvätt/Hyrmattor	14 435	12 957
	Sotning	7 691	0
	Hissbesiktning	8 473	9 470
	Myndighetstillsyn	0	2 395
	Bevakning	981	0
	Gemensamma utrymmen	16 157	5 157
	Garage	28 026	21 328
	Gård	2 765	0
	Serviceavtal	79 401	78 279
	Förbrukningsmateriel	38 137	27 158
	Teleport/hissanläggning	20 018	18 989
	Störningsjour och larm	0	6 206
	Brandskydd	21 354	374
	Fordon	189	0
		530 907	514 395
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-39 076	18 936
	Brf Lägenheter	4 295	0
	Lokaler	11 135	15 894
	Entré/trapphus	13 097	7 156
	Lås	18 856	51 918
	VVS	0	5 269
	Värmeanläggning/undercentral	3 036	1 862
	Ventilation	18 854	13 728
	Elinstallationer	51 258	30 544
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	23 599
	Hiss	110 310	51 579
	Tak	0	31 364
	Fasad	0	6 769
	Balkonger/altaner	2 929	0
	Garage/parkering	27 999	5 810
	Skador/klotter/skadegörelse	862	3 233
	Vattenskada	29 213	0
		252 767	267 662
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	145 838	0
	Gemensamma utrymmen	221 516	0
	Entré/trapphus	0	14 735
	Lås	0	36 449
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	152 913	0
		520 267	51 184

MP CA JL
T. H

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	827 190	812 675
	Värme	929 786	917 081
	Vatten	131 628	112 009
	Sophämtning/renhållning	198 265	140 617
		2 086 869	1 982 382
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 297	63 704
	Samfällighetsavgift	242 578	207 648
		311 875	271 352
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	206 988	206 698
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 909 672	3 293 673

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	294 398	285 963
	Juridiska åtgärder	120 469	72 980
	Inkassering avgift/hyra	4 250	8 063
	Hysesförluster	97	0
	Revisionsarvode extern revisor	39 842	67 824
	Föreningskostnader	39 402	80 095
	Styrelseomkostnader	1 714	1 773
	Fritids- och trivselkostnader	434	2 913
	Förvaltningsarvode	107 749	86 530
	Förvaltningsarvoden övriga	32 446	32 101
	Administration	21 949	21 851
	Korttidsinventarier	3 448	0
	Konsultarvode	59 361	24 967
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	5 112	5 029
		730 672	690 540

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	190 500	190 800
	Sociala kostnader	48 986	54 782
		239 486	245 582

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 544 990	2 544 990
	Förbättringar	9 859	0
		2 554 849	2 544 990

Handwritten signatures and initials: CH, J. H, H

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		342 554 000	342 554 000
Nyanskaffningar		444 014	0
Utgående anskaffningsvärde		342 998 014	342 554 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-13 573 329	-11 028 339
Årets avskrivningar enligt plan		-2 554 849	-2 544 990
Utgående avskrivning enligt plan		-16 128 178	-13 573 329
Planenligt restvärde vid årets slut		326 869 836	328 980 671
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		88 055 000	88 055 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		159 457 000	144 165 000
Taxeringsvärde mark		78 949 000	58 824 000
		238 406 000	202 989 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		225 000 000	189 400 000
Lokaler		13 406 000	13 589 000
		238 406 000	202 989 000
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		203 447	202 599
Klientmedel hos SBC		3 045 945	2 685 872
Fordringar		121 984	111 296
		3 371 375	2 999 767
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Försäkring		60 528	60 528
Förvaltningsarvode		27 785	26 937
		88 313	87 465
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		738 499	1 365 785
Reservering enligt stadgar		266 000	241 260
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-51 184	-868 546
Vid årets slut		953 315	738 499

MP
CAH
H

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SBAB	0,810 %	11 117 750	11 186 250	2021-05-10
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	1,010 %	12 156 750	13 235 750	2020-03-05
Swedbank	2,090 %	13 336 375	13 336 375	2022-03-25
Swedbank	0,713 %	13 374 625	13 374 625	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		82 960 250	84 107 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-147 500	-147 500	
		82 812 750	83 960 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 222 750 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	89 856 000	89 856 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Extern revisor	45 000	45 000
Arvoden	190 500	0
Sociala avgifter	48 986	0
Ränta	62 464	66 935
Avgifter och hyror	552 082	557 177
Underhåll byggnad	145 838	0
Reparation hiss	43 694	0
	1 088 564	669 112

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

WP + JL
CH
H

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 27/3 2020



Bengt Greger Håkan Lundström
Ordförande



Björn Christer Heesch
Ledamot



Karl Josef Fredrik Kangerud
Ledamot



Karl Johan Lidén
Ledamot



Karl Erik Niklas Pettersson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2020
Ernst & Young AB

Charles 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 räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 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 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 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:

- 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 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.

Stockholm den 24 april 2020
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor