

Årsredovisning 2025

Brf Orangeriet i Viken

769637-2718



 B1Z7r_JMd-g-B1zXrOkGubl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Höganäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nyckelpigan 1. Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 5 279 kvm. Bostäder är fördelade på fem hus.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom Söderberg & Partner

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

Styrelsens sammansättning

Lars Gunnar Persson	Ordförande
Oscar Nilsson	Vice ordförande
Marie Jeanette Eriksson	Sekreterare
Marie Nederman	Kassör
Ann-Christine Wetterblad	Suppleant
Claes Bergström	Suppleant

Valberedning

Ann-Charlotte Storm

Magnus Eriksson

Firmateckning

Fitman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor

Niclas Wärenfeldt Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus (ft/ftx-system, per lägenhet)
- 2027** ● Besiktning taksäkerhet samt slamsugning brunnar utomhus.
- 2028** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus (ft/ftx-system, per lägenhet)
- 2031** ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus (ft/ftx-system, per lägenhet)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko
El	Höganäs Energi AB
Fastighetsskötsel	Rexellent AB
Gasleverantör	Göteborgs Energi AB
Hypotekslån	Stadshypotek
Hypotekslån	SBAB
Service av hissar	KONE AB
Serviceavtal ventilation	Bravida Sverige AB
Trädgårdstjänst grönyteskötsel	Spinola Trädgård och Anläggning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Återbetalning från Skatteverket av biogasstöd.

Avgiftshöjning är beslutad på 3% fr.o.m. 1 januari 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt teknisk förvaltare till Rexellent AB.

Övriga uppgifter

Grusbelagda cykelparkeringar är belagda med cementplattor.

En rabatt är belagd med kullersten.

Fler vattenutkast är monterade på trädgårds sidorna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 854 142	6 168 170	4 647 064	1 594 618
Resultat efter fin. poster	-2 051 969	-1 592 446	-2 580 335	-903 744
Soliditet (%)	72	72	71	72
Yttre fond	1 751 536	935 733	99 167	
Taxeringsvärde	118 434 000	112 322 000	112 322 000	112 322 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 027	1 084	783	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	92,7	84,8	
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 618	13 754	13 910	13 962
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 618	13 754	13 910	13 962
Sparande / kvm totalyta, kr	236	286	93	
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	76	79	
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	97	69	
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	9	27	18	
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	200	166	
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	3,51	3,61	
Räntekänslighet (%)	13,26	12,69	17,35	

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 682 651 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året uppvisar ett underskott, vilket huvudsakligen beror på avskrivningar av föreningens fastigheter. Det är viktigt att notera att dessa avskrivningar är en redovisningsteknisk åtgärd och inte påverkar föreningens faktiska kassaflöde.

Föreningens likviditet och betalningsförmåga är fortsatt god, och det finns inga omedelbara behov av avgiftshöjningar eller andra ekonomiska åtgärder till följd av det redovisade underskottet. Styrelsen fortsätter att arbeta för en långsiktig hållbar ekonomi och säkerställa att föreningens fastigheter förvaltas på ett ansvarsfullt sätt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	189 220 000	-	-	189 220 000
Fond, yttre underhåll	935 733	-	815 803	1 751 536
Direkt kapitaltillskott	999 996	-	-	999 996
Balanserat resultat	-4 419 812	-1 592 449	-815 803	-6 828 064
Årets resultat	-1 592 449	1 592 449	-2 051 972	-2 051 972
Eget kapital	185 143 468	0	-2 051 972	183 091 496

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 828 064
Årets resultat	-2 051 972
Totalt	-8 880 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	836 566
Att från yttre fond i anspråk ta	-201 565
Balanseras i ny räkning	-9 515 037
	-8 880 036

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 854 142	6 168 170
Övriga rörelseintäkter	3	300 989	1 819
Summa rörelseintäkter		6 155 131	6 169 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 245 712	-1 908 996
Övriga externa kostnader	9	-171 867	-215 697
Personalkostnader	10	-121 093	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 095 888	-3 081 492
Summa rörelsekostnader		-5 634 560	-5 206 185
RÖRELSERESULTAT		520 571	963 803
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		16 521	8 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 589 064	-2 564 674
Summa finansiella poster		-2 572 543	-2 556 252
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 051 972	-1 592 449
ÅRETS RESULTAT		-2 051 972	-1 592 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	253 229 173	256 299 421
Markanläggningar	13	33 000	33 000
Maskiner och inventarier	14	99 201	101 191
Summa materiella anläggningstillgångar		253 361 374	256 433 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		253 361 374	256 433 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 462	12 857
Övriga fordringar	15	10 154	5 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	192 093	127 232
Summa kortfristiga fordringar		230 709	145 191
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 417 749	2 115 198
Summa kassa och bank		2 417 749	2 115 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 648 458	2 260 389
SUMMA TILLGÅNGAR		256 009 832	258 694 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 219 996	190 219 996
Fond för yttre underhåll		1 751 536	935 733
Summa bundet eget kapital		191 971 532	191 155 729
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 828 064	-4 419 812
Årets resultat		-2 051 972	-1 592 449
Summa ansamlad förlust		-8 880 036	-6 012 261
SUMMA EGET KAPITAL		183 091 496	185 143 468
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	71 161 000	71 891 000
Summa långfristiga skulder		71 161 000	71 891 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	730 000	730 000
Leverantörsskulder		191 922	163 889
Övriga kortfristiga skulder		144 788	146 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	690 626	619 354
Summa kortfristiga skulder		1 757 336	1 659 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 009 832	258 694 001

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	520 571	963 803
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 095 888	3 081 492
	3 616 459	4 045 295
Erhållen ränta	16 521	8 422
Erlagd ränta	-2 592 565	-2 936 468
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 040 415	1 117 249
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 518	319 494
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 304	26 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 056 201	1 462 828
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 650	-112 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 650	-112 435
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-730 000	-822 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-730 000	-822 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	302 551	527 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 115 198	1 587 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 417 749	2 115 198

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %
Markanläggningar	0,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 738 128	5 264 544
Hysesintäkter, p-platser	382 693	414 666
Vatten	124 780	100 298
El	254 050	198 017
Övriga intäkter	41 887	26 878
Värme	303 821	159 755
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 783	4 012
Summa	5 854 142	6 168 170

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-2	1 819
Återbetalning skattebefrielse biogas	300 991	0
Summa	300 989	1 819

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	127 492	262 604
Städning	82 875	0
Besiktning och service	203 184	148 653
Sommarunderhåll	242 934	48 454
Vinterunderhåll	1 250	15 114
Summa	657 735	474 825

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	147 399	121 186
Summa	147 399	121 186

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	201 565	20 763
Summa	201 565	20 763

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	445 113	402 616
Uppvärmning	525 757	510 397
Vatten	45 985	143 231
Sophämtning	80 878	84 835
Summa	1 097 733	1 141 079

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 508	93 355
Kabel-TV	57 772	57 788
Summa	141 280	151 143

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 450	50 156
Övriga förvaltningskostnader	38 829	41 605
Revisionsarvoden	17 750	16 875
Ekonomisk förvaltning	91 212	87 932
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 290	6 878
Övriga externa kostnader	4 336	5 163
Övriga externa tjänster	0	7 089
Summa	171 867	215 697

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	96 767	0
Sociala avgifter	24 326	0
Summa	121 093	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 589 064	2 564 674
Summa	2 589 064	2 564 674

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	263 126 001	263 126 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	263 126 001	263 126 001
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 826 580	-3 756 332
Årets avskrivning	-3 070 248	-3 070 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 896 828	-6 826 580
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	253 229 173	256 299 421
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 019 292</i>	<i>41 019 292</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 600 000	95 168 000
Taxeringsvärde mark	15 834 000	17 154 000
Summa	118 434 000	112 322 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 000	33 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 000	33 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	33 000	33 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 435	0
Årets inköp	23 650	112 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136 085	112 435
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 244	0
Årets avskrivning	-25 640	-11 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 884	-11 244
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99 201	101 191

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 154	5 102
Summa	10 154	5 102

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 516	61 416
Försäkringspremier	28 266	27 823
Kabel-TV	10 432	10 432
Förvaltning	28 879	27 561
Summa	192 093	127 232

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB Bank AB	2034-05-11	3,57 %	24 635 000	24 635 000
SBAB Bank AB	2027-06-14	3,55 %	23 341 000	23 711 000
Stadshypotet AB	2028-12-01	3,63 %	23 915 000	24 275 000
Summa			71 891 000	72 621 000
Varav kortfristig del			730 000	730 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 241 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 099	69 453
Fastighetsskötsel	7 291	0
El	48 207	49 745
Utgiftsräntor	69 931	73 432
Löner	39 467	0
Sociala avgifter	12 400	0
Förutbetalda avgifter/hyror	439 231	426 724
Summa	690 626	619 354

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	112 500 000	112 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av månadsavgift för bostad med 3% gäller fr.o.m. 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höganäs

Lars Gunnar Persson
Ordförande

Marie Jeanette Eriksson
Sekreterare

Marie Nederman
Kassör

Oscar Nilsson
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 18:01

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.02.2026 14:08

DOCUMENT ID:

B1zXrOkGubl

ENVELOPE ID:

B1Z7r_JMd-g-B1zXrOkGubl

DOCUMENT NAME:

Brf Orangeriet i Viken, 769637-2718 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

1002cf2a59d9ba3d8875984ce9d33116d14524f072792380c414b609a3bab3cb6df0df6c2a0c9fa7e2bbac3d9c15f304f321674e5a516f87b13cb6278bc6197c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE JEANETTE ERIKSSON jeanette.ericsson1@gmail.com	 Signed Authenticated	17.02.2026 16:51 17.02.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.26.245.119
2. LARS GUNNAR PERSSON lagupemaleri@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 11:29 18.02.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 85.112.185.183
3. MARIE ELISABETH NEDERMAN marie.nederman@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2026 14:31 17.02.2026 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.222.69
4. OSCAR NILSSON oscar.nilsson@protonmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 21:52 20.02.2026 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
5. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	23.02.2026 18:01 23.02.2026 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Orangeriet i Viken, org.nr. 769637-2718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 Viken för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.02.2026 18:00

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.02.2026 14:08

DOCUMENT ID:

Sk47H01GOZI

ENVELOPE ID:

SylXHOKMO-x-Sk47H01GOZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Orangeriet i Viken.pdf

2 pages

SHA-512:

8c166e72472ca8ac499b6d5c6a97624d238afcba85de8b
a8e08175af6ec812fc2bf63bc80f29c02ca9a12806be211
b3b23f4a0a8af28baf714f584e98edada5e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	 Signed	23.02.2026 18:00	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	23.02.2026 17:58	Low	IP: 90.142.55.253

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed