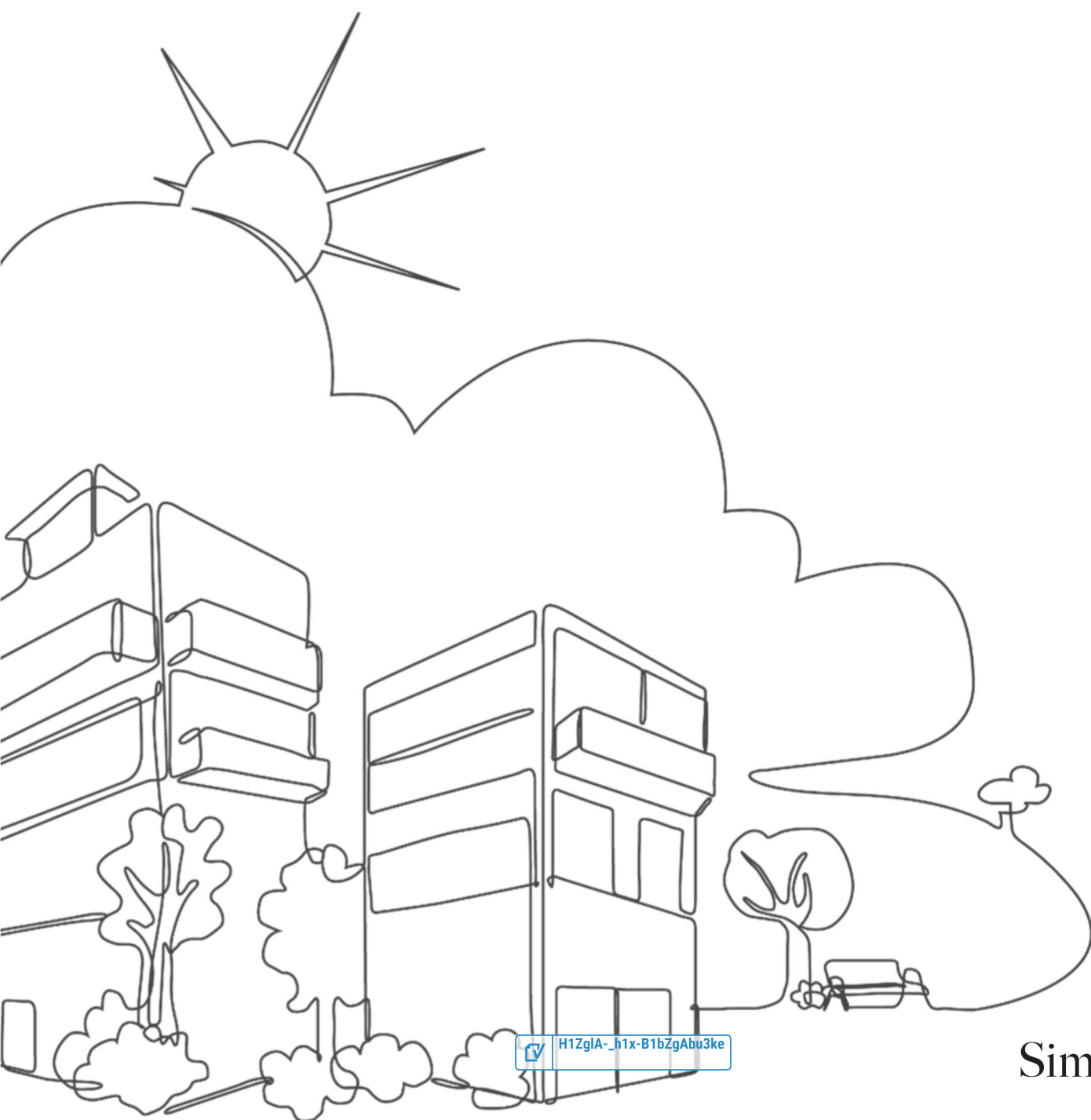


Årsredovisning 2024

Brf Orangeriet i Viken

769637-2718



H1ZgIA-h1x-B1bZgAbu3ke

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 5 280 kvm. Bostäder är fördelade på fem hus.

Marken innehas med äganderätt.

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
Fredrik Storm	Styrelseledamot
Marie Jeanette Eriksson	Styrelseledamot
Marie Nederman	Styrelseledamot
Oscar Nilsson	Styrelseledamot
Per Hahn	Styrelseledamot

Valberedning

Lars Björklund, Barbara Struglics Bogs samt Margit Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

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
Fastighetsskötsel	Primär
Gasleverantör	Göteborgs Energi AB
El	Höganäs Energi AB
Hypotekslån	Stadshypotek
Hypotekslån	SBAB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har investerat robotgräsklippare (3st) under 2024 för att långsiktigt hålla ned kostnader för gräsklippning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

From 2024 01 01 höjdes månadsavgifterna med 25%, inklusive parkeringsplatser. Dessutom infördes individuell beräkning av konsumtion av värme samt varmvatten. Dessa kostnader betalas nu månadsvis av varje bostadsrättsinnehavare

Under juni 2024 upphandlades ny finansiering på ca 24,6 MKR som förföll hos SBAB.

Detta lån förlängdes hos SBAB med fast ränta tom 2034 05 11 på 3,57% under löptiden.

Förändringar i avtal

Befintligt gasavtal omförhandlades med Göteborgs Energi AB från biogas till naturgas i februari 2024.

Förhandling med tekniska förvaltare har skett under hösten, slutligt sagt upp avtal med Primär och istället valt Rexcellent Property Management AB för 2025.

Gällande laddstolpar har leverantör ändrats från Eways till Voltiva.

Övriga uppgifter

Föreningen har påkallat en särskild besiktning avseende infästning takpannor på samtliga fastigheter. Detta ledde till en åtgärd från byggentreprenören utan kostnad för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 168 170	4 647 064	1 594 618	-
Resultat efter fin. poster	-1 592 449	-2 580 335	-903 744	-
Soliditet (%)	72	72	72	37
Yttre fond	935 733	99 167	-	-
Taxeringsvärde	112 322 000	112 322 000	112 322 000	36 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 084	802		-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	84,8		-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 754	13 910	13 962	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 754	13 910	13 962	-
Sparande per kvm totalyta, kr	286	93		-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	79		-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	69		-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	18		-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	166		-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	3,61		-
Räntekänslighet (%)	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 458 070 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 långsiktigt hållbar ekonomi och säkerställa att föreningens fastigheter förvaltas på ett ansvarsfullt sätt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	189 220 000	-	-	189 220 000
Fond, yttre underhåll	99 167	-	836 566	935 733
Direkt kapitaltillskott	999 996	-	-	999 996
Balanserat resultat	-1 002 911	-2 580 335	-836 566	-4 419 812
Årets resultat	-2 580 335	2 580 335	-1 592 449	-1 592 449
Eget kapital	186 735 917	0	-1 592 449	185 143 468

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 419 812
Årets resultat	-1 592 449
Totalt	-6 012 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	836 566
Att från yttre fond i anspråk ta	-20 763
Balanseras i ny räkning	-6 828 064
	-6 012 261

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 168 170	4 647 064
Övriga rörelseintäkter	3	1 819	347 153
Summa rörelseintäkter		6 169 989	4 994 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 908 996	-1 665 195
Övriga externa kostnader	9	-215 697	-160 648
Personalkostnader	10	0	-25 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 081 492	-3 070 248
Summa rörelsekostnader		-5 206 185	-4 921 788
RÖRELSERESULTAT		963 803	72 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 422	1 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 564 674	-2 653 937
Summa finansiella poster		-2 556 252	-2 652 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 592 449	-2 580 335
ÅRETS RESULTAT		-1 592 449	-2 580 335

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	256 299 421	259 369 669
Markanläggningar	13	33 000	33 000
Maskiner och inventarier	14	101 191	0
Summa materiella anläggningstillgångar		256 433 612	259 402 669
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		256 433 612	259 402 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 857	55 152
Övriga fordringar	15	5 102	77 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	127 232	331 952
Summa kortfristiga fordringar		145 191	464 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 115 198	1 587 306
Summa kassa och bank		2 115 198	1 587 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 260 389	2 051 991
SUMMA TILLGÅNGAR		258 694 001	261 454 660

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 219 996	190 219 996
Fond för yttre underhåll		935 733	99 167
Summa bundet eget kapital		191 155 729	190 319 163
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 419 812	-1 002 911
Årets resultat		-1 592 449	-2 580 335
Summa ansamlad förlust		-6 012 261	-3 583 246
SUMMA EGET KAPITAL		185 143 468	186 735 917
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	71 891 000	48 438 500
Summa långfristiga skulder		71 891 000	48 438 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		730 000	25 005 000
Leverantörsskulder		163 889	17 341
Skatteskulder		0	67 936
Övriga kortfristiga skulder		146 290	144 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	619 354	1 045 966
Summa kortfristiga skulder		1 659 533	26 280 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 694 001	261 454 660

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	963 803	72 429
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 081 492	3 070 248
	4 045 295	3 142 677
Erhållen ränta	8 422	1 173
Erlagd ränta	-2 936 468	-2 214 788
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 117 249	929 062
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	319 494	-210 773
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 084	-252 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 462 828	465 666
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-112 435	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 435	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	999 996
Amortering av lån	-822 500	-277 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-822 500	722 496
ÅRETS KASSAFLÖDE	527 893	1 188 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 587 306	399 144
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 115 198	1 587 306

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 264 544	4 028 874
Övriga årsavgifter	0	79 900
Hysesintäkter, p-platser	414 666	321 026
Vatten	100 298	50 703
El	198 017	154 183
Övriga intäkter	26 878	2 968
Värme	159 755	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 012	9 410
Summa	6 168 170	4 647 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Avräkning entreprenör	0	234 000
Vidarefakturerings	0	27 753
Övriga intäkter	1 819	874
Elstöd	0	84 526
Summa	1 819	347 153

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	0	27 314
Fastighetsskötsel	262 604	251 732
Besiktning och service	148 653	102 610
Sommarunderhåll	48 454	0
Vinterunderhåll	15 114	21 605
Summa	474 825	403 261

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	121 186	99 632
Summa	121 186	99 632

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	20 763	0
Summa	20 763	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	402 616	415 299
Uppvärmning	510 397	363 960
Vatten	143 231	96 977
Sophämtning	84 835	147 577
Summa	1 141 079	1 023 813

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	93 355	85 412
Kabel-TV	57 788	53 077
Summa	151 143	138 489

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	50 156	6 471
Övriga förvaltningskostnader	41 605	31 622
Revisionsarvoden	16 875	15 000
Ekonomisk förvaltning	87 932	84 648
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 878	9 410
Övriga externa kostnader	5 163	5 231
Övriga externa tjänster	7 089	8 267
Summa	215 697	160 648

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	24 099
Sociala avgifter	0	1 598
Summa	0	25 697

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 564 674	2 653 937
Summa	2 564 674	2 653 937

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	263 126 001	263 126 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	263 126 001	263 126 001
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 756 332	-686 084
Årets avskrivning	-3 070 248	-3 070 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 826 580	-3 756 332
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	256 299 421	259 369 669
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 019 292</i>	<i>41 019 292</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 168 000	95 168 000
Taxeringsvärde mark	17 154 000	17 154 000
Summa	112 322 000	112 322 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	112 435	0
Utgående anskaffningsvärde	112 435	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-11 244	0
Utgående avskrivning	-11 244	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 191	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 102	73 989
Skattefordringar	0	2 279
Övriga fordringar	0	1 313
Summa	5 102	77 581

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 416	34 622
Försäkringspremier	27 823	79 457
Kabel-TV	10 432	10 440
Förvaltning	27 561	24 320
Upplupna årsavgifter 2022-2023	0	183 113
Summa	127 232	331 952

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB Bank AB	2034-05-11	3,57 %	24 635 000	24 635 000
SBAB Bank AB	2027-06-14	3,55 %	23 711 000	24 173 500
Stadshypotet AB	2028-12-01	3,63 %	24 275 000	24 635 000
Summa			72 621 000	73 443 500
Varav kortfristig del			730 000	25 005 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 971 000 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	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 453	75 921
El	49 745	51 859
Utgiftsräntor	73 432	445 226
Förutbetalda avgifter/hyror	426 724	472 960
Summa	619 354	1 045 966

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	112 500 000	112 500 000

Underskrifter

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

Höganäs

Fredrik Storm
Styrelseledamot

Lars Gunnar Persson
Ordförande

Marie Jeanette Eriksson
Styrelseledamot

Marie Nederman
Styrelseledamot

Oscar Nilsson
Styrelseledamot

Per Hahn
Styrelseledamot

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

Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 06:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.03.2025 10:27

DOCUMENT ID:

B1bZgAbu3ke

ENVELOPE ID:

H1ZgLA_h1x-B1bZgAbu3ke

DOCUMENT NAME:

Brf Orangeriet i Viken, 769637-2718 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS GUNNAR PERSSON lagupemaleri@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 10:41 19.03.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.172.25.64
2. John Anders Fredrik Storm fredrik.storm@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 13:12 19.03.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.207
3. Per Fredrik Tore Hahn per.hahn@telia.com	Signed Authenticated	19.03.2025 16:34 19.03.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.57.129
4. MARIE JEANETTE ERIKSSON jeanette.ericsson1@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 21:38 19.03.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.92.27.129
5. MARIE ELISABETH NEDERMAN marie.nederman@telia.com	Signed Authenticated	20.03.2025 21:51 19.03.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.25.175
6. OSCAR NILSSON oscar.nilsson@protonmail.com	Signed Authenticated	23.03.2025 15:26 23.03.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.140.25
7. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	Signed Authenticated	25.03.2025 06:10 25.03.2025 06:07	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.51.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024 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 2024 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

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 06:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 19.03.2025 10:27

DOCUMENT ID:

HJbl0-unke

ENVELOPE ID:

B1eel0ZdnJg-HJbl0-unke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Orangeriet i Viken.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	 Signed	25.03.2025 06:10	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	25.03.2025 06:10	Low	IP: 188.149.51.147

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