



VÄNER
FÖRVALTNING



2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet
769636-3410



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hässjan 1 i Vänersborgs kommun består av tre st flerbostadshus med totalt 40 bostadsrätter. Fastigheten innehas med äganderätt och är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 294 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2018-2020. Värdeår 2019.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt 8§ i föreningens stadgar göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad år 2025 som sträcker sig till och med 2056. Avsättning till fond för yttre underhålls görs enligt upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Larsson	Ledamot	Ordförande
Lena Andersson	Ledamot	
Andreas Andersson	Ledamot	
Erkan Savas	Ledamot	
Dag Ekström	Suppleant	
Eva Sandgren	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utbetalats med 4995 kr exklusive sociala avgifter.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig revisor Urban Johansson

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-24.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Nordvästra Götaland	Fastighetsskötsel, lokalvård
Vattenfall	El och värme
Vänersborgs kommun	Renhållning och V/A
Tele2	Kabel-TV

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen till BRF BoKlok Orangeriet lämnar för verksamhetsåret 2025 följande förvaltningsberättelse.

Under året har styrelsen haft totalt elva sammanträden samt ett antal informella träffar. Medlemmar har löpande fått information om diskussioner, förslag och beslut via medlemsutskick, Facebook och "Our Living Appen".

Fyra lägenheter har sålts under 2025 inklusive den lägenhet som såldes på exekutiv auktion. Föreningen erhöll 90' i samband med detta vilket var merparten men inte alla av föreningens obetalda avgifter.

Alla större åtgärder relativt 5-årsbesiktningen är hanterade. Föreningen argumenterade för ommålning av två gavlar, de på det vita huset, men fick inte igenom detta. Föreningen har då valt att göra ommålning av gavlar, cykelförråd och fristående förråd via lokal entreprenör. Arbetet genomfördes under sommaren. Vi har också tagit bort en del växter och sandlådan. Ytorna har istället belagts med gräs.

Föreningen har en fastställd underhållsplan sedan november 2023 som har uppdaterats under 2025. Kostnaderna är högre än i den av Bo Klok tidigare upprättade planen. I planen och ambitionen för 2026 ligger en del rengörings och målningsarbeten, en OVK besiktning samt platsättning mellan parkeringsplatsen och hus C, det vita huset, över lekplatsytan.

Styrelsen har under hösten genomfört årlig brandsyn samt okulär besiktning av fastigheterna. Efter årets genomförda arbeten bedöms fastigheter och mark vara i mycket bra skick.

I slutet av året fick vi information om att Bo Klok kommer att vidta åtgärder för att förstärka våra balkonger. En provisorisk förstärkning har redan genomförts men någon detaljerad handlingsplan har vi ännu inte fått ta del av. Styrelsen har förstått att alla kostnader täcks av ansvarsgarantier, konstruktionsfel.

Ränteläget har under året förbättrats. I samband med förfallodagar har lån per den 1/6 2025 fördelats på ett femårigt, ett treårigt och ett rörligt lån i lika delar.

Under ett par år har föreningen drabbats av ökade kostnader men prognosen är att de snabba kostnadsökningarna nu har avstannat. Kostnadsökningarna har inneburit löpande avgiftshöjningar. De tre senaste åren har vi höjt med 10 % 2024, 3 % 2025 och senast 5 % den 1 januari 2026. Framtida avgiftshöjningar kommer att återspegla kostnadsutveckling och underhållsbehov.

I styrelsens regi har under verksamhetsåret också genomförts en städdag.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten med cirka 700 Tkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering. För 2025 har föreningen ett positivt kassaflöde om ca. 121 tkr.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 3%, genomsnittlig årsavgift är ca. 879 kr per m². Från och med 1/1 -2026 höjdes årsavgifterna med 5%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2019. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 122	2 038	1 870	1 715
Resultat efter finansiella poster	-502	-784	-515	-190
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	879	846	774	705
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,7	85,6	84,7	88,1
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 499	12 582	12 665	12 748
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 499	12 582	12 665	12 748
Räntekänslighet (%)	14,2	14,9	16,4	18,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	204	140	98	227
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	212	188	199	174
Balansomslutning	74 701	75 396	76 335	76 999
Soliditet (%)	61,1	61,2	61,5	61,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Föreningen betalar samtliga energikostnader och debiterar därefter medlemmarna efter förbrukning. Detta kan påverka jämförbarheten av nyckeltalet gentemot andra föreningar där energikostnader betalas direkt av medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 925 000	275 280	-1 292 380	-783 946	46 123 954
Disposition av föregående års resultat:			-783 946	783 946	0
Reservering till yttre fond		313 400	-313 400		0
Årets resultat				-501 793	-501 793
Belopp vid årets utgång	47 925 000	588 680	-2 389 726	-501 793	45 622 161

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-2 389 727
Årets resultat	-501 793
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 891 520

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll	313 400
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-208 161
I ny räkning överföres	-2 996 759
Att balansera i ny räkning	-2 891 520

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 121 805	2 037 926
Övriga rörelseintäkter	3	202 646	229 037
Summa rörelseintäkter		2 324 451	2 266 963
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 172 440	-1 260 212
Övriga externa kostnader	5	-120 923	-108 809
Personalkostnader och arvoden	6	-4 995	-2 997
Avskrivningar	7, 8	-710 850	-710 853
Summa rörelsekostnader		-2 009 208	-2 082 871
Rörelseresultat		315 243	184 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		469	12 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 505	-980 547
Summa finansiella poster		-817 036	-968 038
Resultat efter finansiella poster		-501 793	-783 946
Årets resultat		-501 793	-783 946

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	73 579 256	74 266 086
Byggnadsinventarier	8	0	24 020
Summa materiella anläggningstillgångar		73 579 256	74 290 106
Summa anläggningstillgångar		73 579 256	74 290 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 451	27 884
Övriga fordringar		41 387	152 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 097	97 641
Summa kortfristiga fordringar		171 935	277 823
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		949 323	828 162
Summa kassa och bank		949 323	828 162
Summa omsättningstillgångar		1 121 258	1 105 985
SUMMA TILLGÅNGAR		74 700 514	75 396 091

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 925 000	47 925 000
Fond för yttre underhåll		588 680	275 280
Summa bundet eget kapital		48 513 680	48 200 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 389 727	-1 292 381
Årets resultat		-501 793	-783 946
Summa fritt eget kapital		-2 891 520	-2 076 327
Summa eget kapital		45 622 160	46 123 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 482 044	19 114 704
Summa långfristiga skulder		28 482 044	19 114 704
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	10	190 512	9 748 364
Leverantörsskulder		83 488	77 109
Övriga kortfristiga skulder		190	502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 120	331 459
Summa kortfristiga skulder		596 310	10 157 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 700 514	75 396 091

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-501 793	-783 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	710 850	710 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	209 057	-73 093
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	105 888	-190 188
Förändring av leverantörsskulder	6 379	44 605
Förändring av kortfristiga skulder	-9 652	-9 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 672	-227 737
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-190 512	-190 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 512	-190 512
Årets kassaflöde	121 160	-418 249
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	828 162	1 246 412
Likvida medel vid årets slut	949 322	828 163

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år. Avskrivning på markanläggning görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Byggnadsinventarier skrivs av på 5 år.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614) exkl. el- och vattendebitering.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 016 206	1 941 346
Hyror parkeringsplatser	105 600	96 580
Summa	2 121 806	2 037 926

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elintäkter	128 525	124 337
Försäljning solcellsel	880	1 246
Varmvattenintäkt	56 823	52 790
Övriga intäkter	16 418	50 664
Summa	202 646	229 037

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 372	124 895
Filter, ventilation och OVK	12 496	11 795
Reparation och underhåll	257 844	393 360
Löpande underhåll hiss	46 750	35 638
El och värme	364 773	319 550
Vatten och avlopp	122 500	111 298
Renhållning och sophämtning	29 007	21 897
Snöröjning och halkbekämpning	19 359	26 780
Fastighetsförsäkring	41 881	47 467
Trädgård och växter	23 375	40 937
Kabel-tv & bredband	94 844	93 564
Övriga kostnader	33 238	33 030
Summa	1 172 439	1 260 211

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	19 688	21 875
Förvaltningskostnader	55 476	54 616
Konstaterade förluster på fordringar	12 527	0
Övrig administration	33 232	32 318
Summa	120 923	108 809

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	4 995	2 997
Summa	4 995	2 997

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	77 643 000	77 643 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 643 000	77 643 000
Ingående avskrivningar	-3 376 914	-2 690 084
Årets avskrivningar	-686 830	-686 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 063 744	-3 376 914
Utgående redovisat värde	73 579 256	74 266 086
Taxeringsvärde Hässjan 1		
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	26 000 000
Summa	64 200 000	66 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	64 619 256	65 306 086
Bokfört värde mark	8 960 000	8 960 000
Summa	73 579 256	74 266 086

Not 8 Byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	120 113	120 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 113	120 113
Ingående avskrivningar	-96 092	-72 069
Årets avskrivningar	-24 021	-24 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 113	-96 092
Utgående redovisat värde	0	24 021

Byggnadsinventarier avser installation elbilsladdare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Danske Bank	2,708	2028-05-31	63 504	9 557 852
Danske Bank	2,96	2028-05-31	63 504	9 556 852
Danske Bank	3,31	2030-05-31	63 504	9 557 852
			190 512	28 672 556
Kortfristig del av långfristig skuld				-190 512
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				28 482 044

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 190 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 27 722 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 818 000	29 818 000
Summa	29 818 000	29 818 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Garantitiden har under året gått ut för både för vitvaror och fastighet (ej konstruktionsfel etcetera) och föreningen håller fortfarande på att arbeta fram nya rutiner för felanmälningar, etablera hantverkskontakter etcetera. Det finns även ett informationsbehov till medlemmar som inte alltid förstår vilket som är bostadsrättsägarens ansvar och vilket som är föreningens ansvar.

Den 1 april 2026 byter vi entreprenör för lokalvård och skötsel av våra marker. Det nya samarbetet blir med en lokal entreprenör som vi selektivt redan använt oss av och styrelsen ser positivt på förändringen.

Den 1 oktober 2026 har föreningen efter nya riktlinjer från Skatteverket som ambition att inkludera en parkeringsplats i hyran för att undvika momshantering. Detta bedöms inte vara några problem då föreningen har tillgång till det nödvändiga antalet parkeringsplatser. Avgifterna kommer vid samma tillfälle att höjas med 200 kr/månad vilket är kostnaden för parkeringsplatsen.

Föreningen har sedan sommaren 2025 en otillåten andrahandshyresgäst som orsakar en del situationer för boende och styrelsen. Ambitionen är att styrelsen ska vidta åtgärder i enlighet med de möjligheter som anges av våra stadgar.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-04

Vänersborg

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Larsson
Ordförande

Lena Andersson
Ledamot

Andreas Andersson
Ledamot

Erkan Savas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 mars 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1492554 byte)

SHA-512: bdc0d2a03bca61ab8b55722ef0f2d29571bad
b450d92e9165c912b88ab7ba71216bf9029f243836bbae
8ccdd15d57d61c63ffff7ef4c2612968c870cb36db4f6

Underskrifter

2026-03-08 20:10:42 (CET)



Andreas Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-15 14:42:17 (CET)



Erkan Savas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-11 08:50:54 (CET)



Lena Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-11 08:45:35 (CET)



Rolf Peter Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-16 16:51:08 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3e3e006b455273036fe22cfd236dec335f588e7f6d14d5aa5769caf03dc9af08057126b170c2220be742e92a63b7f3f79c03ec7656a31676ea65d999f3f5386



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet

Org.nr 769636-3410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 huruvida 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. 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa 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

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, eller
- 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.

Karlstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 91733c79-e587-4da2-8ff1-fee0e33bd69e

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Brf Orangeriet 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-16 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-03-16**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"*

Signerat: 2026-03-16

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.