

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Orangeriet i
Norrtälje hamn

769633-2878

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningen registrerades 2016-11-14.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pråmen 1. På föreningens fastighet har uppförts tre flerbostadshus i fem och sex våningsplan med 92 lägenheter samt ett övernattningsrum, fyra (4) hyreslokaler. Till föreningen hör också en byggnad kallad Orangeriet med gemensamma utrymmen såsom motionshall/gym, bastu, relaxavdelning, vinterträdgård, odlingsdel samt en snickerskrubb.

Härutöver finns i fastigheten ett parkeringsgarage under markplan som utgör en gemensamhetsanläggning (GA Pråmen 1) där föreningen och Brf. Havstornet är andelsägare. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen sker genom samfällighetsföreningen Norra Våguset (org.nr 717919-1452).

Två medlemmar från Brf Orangeriet har ingått i styrelsen för samfällighetsföreningen Norra Våguset varav en ordinarie ledamot och en suppleant.

Byggnaderna färdigställdes under 2022.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Pråmen 1.

Taxeringsvärde 2023	169 797 000
varav byggnad	139 800 000
varav mark	29 997 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Uthyrningsbar area

Bostäder	6 056 kvm
Lokaler	462 kvm
Garage i GA	61 platser, varav 13 laddplatser

Lägenhetsfördelning

1 r o k	4 st
2 r o k	45 st
3 r o k	28 st
4 r o k	15 st
Totalt	92 st

Fastighetsförvaltning

Väsentliga avtal har tecknats med:

- a) *Norrtälje Energi*: el och fjärrvärme
- b) *Norrtälje Vatten och Avfall*: vatten, avlopp, sophantering
- c) *Touch by Index*: div. tjänster inkl bil-, båt- och elcykelpool
- d) *Sweax AB*: kundservice, teknisk- och ekonomisk förvaltning, fastighetsjour, städning
- e) *Tele2*: Gruppavtal - bredband och TV
- f) *Trygg-Hansa*: Fastighetsförsäkring

Ekonomi

Avgifter

Föreningen beslutade att höja månadsavgifterna med 10 % och hyra garageplatser med 15 % per den 1/1 2024 för att täcka ökade drift- och kapitalkostnader.

Resultat

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 942 117. I resultatet ingår avskrivningar med 2 086 675, exkluderas avskrivningar blir resultatet 1 144 558. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat ligger inom budget och någon avgiftshöjning är inte aktuell för närmast kommande år.

Lånebild

Tre av föreningens fyra lån på vardera 18 192 000 kr omplacerades under oktober till fast ränta med en löptid på 2 till 4 år.

Styrelsen förhandlade fram amorteringsfria lån under 2024.

Styrelsen och övriga funktioner

Från och med årsstämman den 14 maj 2024 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Anders Lindvall, ordförande
Gunilla Enström
Tiina Karlsson
Ingela Eli Lindberg
Yvonne Nordahl
Leif Vesterlund

Suppleanter

Clas Burenius

Styrelsemöten

Antal protokollförda styrelsemöten under året 2024 har fördelats enligt följande:

1 jan - 14 maj: 5 ordinarie- och 3 extra styrelsemöten

15 maj - 31 dec: 8 ordinarie- och 1 extra styrelsemöte inkl. konstituerande möte efter stämman

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Valberedning

På stämman valdes Leif Allard (sammanställande), Ingrid Eriksson och Gerd Linnarsson till valberedning.

Revisorer

Revisor har varit Alexandra Lindqvist med revisorssuppleant Karin Hammarberg från Hammarberg & Lindqvist Revision AB, Norrtälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens energideklaration: På styrelsens uppdrag genomfördes en förnyad energideklaration, upprättad Q2, 2024-05-03: Energiklass C.

Digitalisering av föreningens avtalshantering, numera inlagda i styrelseportalen Reduca. Syfte: Effektiviseringsvinster samt säkerställande av avtalstider. Styrelsen genomförde digitaliseringsprocessen Q2, 2024.

Under Q3, augusti 2024 genomförde Index Residence 2-årsbesiktningen av hela fastigheten med gott resultat enligt besiktningsmannens helhetsutlåtande - i jämförelse med liknande objekt. Anmärkningar har åtgärdats under hösten.

Styrelsen har under Q4, 2024 uppdragit åt föreningens fastighetsförvaltare, Sweax att ta fram en långsiktig underhållsplan (50 år).

Hyresgästen Barber & Beauty har under Q4, 2024 flyttat sin frisörverksamhet inom samma hus från Sjöfartsgatan 4B till Östra Rögårdsgatan 18A.

Styrelsen har tecknat ett nytt gruppavtal för föreningen med Tele2. Avtalet gäller från Q4, 2024-10-01. Strategiskt arbete gällande utveckling av gemensamhetslokalen Orangeriets ytor. Syfte: Förbättra förutsättningarna för nyttjande året runt. Styrelsen inledde arbetet Q4, 2024.

Översyn av föreningens stadgar. Syfte: Revidering på grund av nya lagkrav. Styrelsen inledde arbetet Q4, 2024.

Information om verksamhetsåret

Styrelsen har arbetat med föreningens tekniska förvaltning, avtal, ekonomihantering, finansiering, utvecklings- och trivselfrågor, administration, medlemsinformation samt samfällighetsföreningen (garaget).

Styrelsen har fortsatt att implementera styrdokument. Vidare har styrelsen fortsatt att utveckla en rad olika arbetsrutiner samt instruktioner såsom policys och riktlinjer. Allt i syfte att formalisera arbetet, säkerställa styrelsens dokumenthantering samt effektivisera både för styrelsen och boende.

Förutom ordinarie styrelsemöten har styrelsen verkat i mindre arbetsgrupper - i syfte att bereda större frågor, hantera projekt samt utveckla olika områden - inom ramen för styrelsens uppdrag.

I föreningen finns även en organisation av medlemmar/boende som engagerar sig i skötsel och underhåll samt trivsel av föreningens gemensamma lokaler och ytor samt Orangeriets växtbestånd.

Utveckling

Utveckling av föreningens gemensamma lokaler

Föreningens motionslokal/gym har utvecklats under året med ytterligare utrustning. På stämman 2024 lyftes totalt åtta motioner varav två motioner röstades igenom gällande utveckling av föreningens motionslokal/gym; införskaffande av löpband, skivstång inkl. viktpaket samt träningsbänk. Satsningarna har resulterat i en markant ökning av antalet boende som utnyttjar gymmets faciliteter för styrke-, kondition- och rehabilitering.

Digital utveckling

På stämman 2024 presenterades en plan för utveckling av föreningens interna kommunikation samt effektivisering av styrelsearbetet. Den digitala utvecklingen har lett till en effektiviserad kommunikation inom föreningen.

Tre nya digitala plattformar introducerades under Q2, 2024: *Boappa* inkl. en offentlig *hemsida* samt styrelseportalen *Reduca*. *Reduca* används för styrelsens interna arbete, för säkerställande av bl.a dokument- och avtalshantering. Styrelseprotokollen är således numera digitaliserade med säkerställda s.k. backupsystem. *Reduca* ger även styrelsen möjlighet att kommunicera digitalt direkt med medlemmarna.

Den digitala plattformen *Boappa* är en kommunikationskanal för boende sinsemellan, mellan styrelse och boende samt styrelsen internt.

Styrelsen har därutöver direkt dialog med boende via styrelsens e-postadress.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 1 januari 2024 var 133 st under året har det tillkommit 12 medlemmar och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar per 31 december 2024 var 133 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 277	7 468	0	0
Resultat efter finansiella poster	-942	-1 745	0	0
Soliditet (%)	80	80	74	3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	932	850	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68	69	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 025	11 053	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 866	11 896	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	179	119	0	0
Räntekänslighet (%)	13	14	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	203	0	0
Kassaflöde	-134	-8 505	0	0
Amorteringar	182	728	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fastighetens färdigställdes 2022 varför nyckeltalen endast visas två år tillbaka.

Upplysning vid förlust

Summan av årets avskrivningar överstiger det negativa resultatet för året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 590 000	75 000 000			-1 745 297	296 844 703
Disposition av föregående års resultat:			170 000	-1 915 297	1 745 297	0
Årets resultat					-942 117	-942 117
Belopp vid årets utgång	223 590 000	75 000 000	170 000	-1 915 297	-942 117	295 902 586

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 915 297
årets förlust	-942 117
	-2 857 414
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	271 675
i ny räkning överföres	-3 129 089
	-2 857 414

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 276 527	7 468 257
Övriga rörelseintäkter	3	61 924	38 408
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 338 451	7 506 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 018 331	-3 619 160
Övriga externa kostnader	5	-128 757	-46 981
Personalkostnader	6	-134 550	-136 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 086 675	-2 519 701
Summa rörelsekostnader		-6 368 313	-6 322 590
Rörelseresultat		1 970 138	1 184 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 209	14 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 931 464	-2 943 842
Summa finansiella poster		-2 912 255	-2 929 372
Resultat efter finansiella poster		-942 117	-1 745 297
Resultat före skatt		-942 117	-1 745 297
Årets resultat		-942 117	-1 745 297

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	340 438 104	368 506 379
Summa materiella anläggningstillgångar		340 438 104	368 506 379
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i samfälligheter	8	25 981 600	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 981 600	0
Summa anläggningstillgångar		366 419 704	368 506 379
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 452 896	1 327 655
Övriga fordringar	9	2 020	19 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	365 242	186 007
Summa kortfristiga fordringar		1 820 158	1 533 235
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 132 521	3 266 728
Summa kassa och bank		3 132 521	3 266 728
Summa omsättningstillgångar		4 952 679	4 799 963
SUMMA TILLGÅNGAR		371 372 383	373 306 342

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 590 000	223 590 003
Upplåtelseavgifter		75 000 000	74 999 997
Fond för yttre underhåll		170 000	0
Summa bundet eget kapital		298 760 000	298 590 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 915 297	0
Årets resultat		-942 117	-1 745 297
Summa fritt eget kapital		-2 857 414	-1 745 297
Summa eget kapital		295 902 586	296 844 703
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	54 576 000	16 736 640
Summa långfristiga skulder		54 576 000	16 736 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 282 400	55 303 680
Leverantörsskulder		561 273	333 698
Skatteskulder		215 940	446 966
Övriga skulder	12	420 978	695 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 413 206	2 944 959
Summa kortfristiga skulder		20 893 797	59 724 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 372 383	373 306 342

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-942 117	-1 745 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 086 675	2 519 701
Betald skatt		-213 473	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		931 085	774 404
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-125 241	9 681 346
Förändring av kortfristiga fordringar		-179 235	7 811 601
Förändring av leverantörsskulder		227 575	-1 104 690
Förändring av kortfristiga skulder exkl skulder till kreditinstitut		-806 471	-24 939 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 713	-7 777 224
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-181 920	-727 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-181 920	-727 680
Årets kassaflöde		-134 207	-8 504 904
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 266 728	11 771 632
Likvida medel vid årets slut		3 132 521	3 266 728

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Inga avvikelser från de grundläggande principerna förekommer. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Mark	Ej avskrivningsbart

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition. Enligt föreningens stadgar ska det till fonden årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden ske enligt planen.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 645 932	5 149 459
Hyror lokaler	982 714	922 584
Hyror garage och parkeringsplatser	1 117 575	946 304
Debiterade vattenavgifter	117 986	100 599
Debiterade elavgifter (el laddstolpar)	26 728	30 828
Debiterade samfällighetsavgifter	273 776	187 587
Övernattningsrum	9 875	20 625
Övriga ersättningar från medlemmar	23 665	17 465
Intäkt vidarefakturerering	78 276	92 806
	8 276 527	7 468 257

I bostädernas årsavgifter ingår värme, kallvatten, abonnemang för tv samt Touch tjänster.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	38 408
Försäkringsersättning	61 924	0
	61 924	38 408

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	503 962	480 775
Serviceavgifter	439 017	438 503
Besiktningar	13 009	13 140
Reparationer	95 460	70 599
Skador och sannering	6 140	51 801
Inköp till Vinterträdgården	0	13 010
Inköp till Uteträdgården	1 585	7 551
Inköp till bastu och gym	9 794	776
Inventarier och förbrukningsinventarier	49 658	19 075
El	227 156	238 922
Uppvärmning	625 048	544 702
Vatten	737 805	536 577
Renhållning	294 445	272 655
Digitala tjänster	52 866	4 113
Fastighetsförsäkring	161 688	103 984
Fastighetsskatt	107 970	107 970
Samfällighetsavgift	662 752	622 200
Vidarefakturerade kostnader	29 976	92 807
	4 018 331	3 619 160

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Inkasso och KFM-avgifter	0	885
Postbefordran	360	544
Övriga förvaltningskostnader	18 453	17 502
Konsultarvoden	68 138	22 163
Bankkostnader	7 572	5 887
Ersättning revisor	14 920	0
It-tjänster	11 614	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 700	0
	128 757	46 981

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	117 000	116 500
Sociala kostnader	17 550	20 248
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader inkl pensionskostnader	134 550	136 748

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371 026 080	371 026 080
Byggnad		302 364 085
Omklassificeringar	-25 981 600	
Mark		0
Pågående ny- till och ombyggnad		-302 364 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 044 480	371 026 080
Ingående avskrivningar	-2 519 701	
Årets avskrivningar	-2 086 675	-2 519 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 606 376	-2 519 701
Utgående redovisat värde	340 438 104	368 506 379
Taxeringsvärden byggnader	139 800 000	139 800 000
Taxeringsvärden mark	29 997 000	29 997 000
	169 797 000	169 797 000
Bokfört värde byggnader	271 776 109	299 844 384
Bokfört värde mark	68 661 995	68 661 995
	340 438 104	368 506 379

Not 8 Andelar i samfälligheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	25 981 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 981 000	0
Utgående redovisat värde	25 981 000	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 020	19 573
	2 020	19 573

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalad kostnad serviceavtal hissar	46 355	0
Upplupen intäkt elförbrukning laddstolpar	5 524	12 619
Förutbetalad kostnad hyra parkeringsplatser	168 296	165 688
Förutbetalad föreningsavgifter	7 700	7 700
Förutbetalad kostnad Bredband, TV	49 976	0
Förutbetalad kostnad serviceavtal Touch plattformen	82 800	0
Förutbetalad kostnad Gymutrustning	4 591	0
	365 242	186 007

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån, total låneskuld 71 858 400 (72 040 320).

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek 60528	2,65	2027-09-15	18 192 000	0
Nordea Hypotek 67913	2,78	2026-09-16	18 192 000	0
Nordea Hypotek 12642	4,03	2024-09-18	0	18 192 000
Nordea Hypotek 12650	4,26	2025-09-17	17 282 400	17 464 320
Nordea Hypotek 73374	4,64	2024-10-07	0	18 192 000
Nordea Hypotek 73382	4,65	2024-10-07	0	18 192 000
Nordea Hypotek 67921	2,96	2028-09-20	18 192 000	0
			71 858 400	72 040 320
Varav kortfristig skuld			17 282 400	55 303 680

De delar av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske inom ett år.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	274 978	281 696
Depositioner från lokalhyresgäster	146 000	414 000
	420 978	695 696

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade intäkter avseende avisering Q1	2 034 158	1 974 938
Upplupen kostnad el	32 140	33 391
Upplupen kostnad värme	74 115	93 091
Upplupen kostnad förvaltararvode	4 273	15 069
Upplupen kostnad revision	17 000	17 000
Upplupen kostnad ränta fastighetslån	168 537	757 190
Upplupen kostnad arvoden och soc avgifter	82 983	54 280
	2 413 206	2 944 959

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Lindvall
Ordförande

Tiina Karlsson

Gunilla Enström

Yvonne Nordahl

Ingela Eli Lindberg

Leif Vesterlund

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541775501

Dokument

BRF Orangeriet Årsredovisning 2024

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-03-17 15:37:48 CET (+0100) av Felicia Pihl (FP)

Färdigställt 2025-03-18 11:49:40 CET (+0100)

Initierare

Felicia Pihl (FP)

Sweax AB

Signerare

Yvonne Nordahl (YN)

Identifierad med svenskt BankID som "Yvonne Britt-Marie Nordahl"

Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yvonne Britt-Marie Nordahl"

Signerade 2025-03-18 07:51:10 CET (+0100)

Anders Lindvall (AL1)

Identifierad med svenskt BankID som "Anders Bengt Lindvall"

Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Bengt Lindvall"

Signerade 2025-03-17 19:35:01 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541775501

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557541775501

Tiina Karlsson (TK)

Identifierad med svenskt BankID som "TIINA KARLSSON"
Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TIINA KARLSSON"
Signerade 2025-03-17 19:47:19 CET (+0100)

Gunilla Enström (GE)

Identifierad med svenskt BankID som "TORBORG
GUNILLA ENSTRÖM"
Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBORG GUNILLA ENSTRÖM"
Signerade 2025-03-17 20:04:33 CET (+0100)

Ingela Eli Lindberg (IEL)

Identifierad med svenskt BankID som "INGELA ELI
LINDBERG"
Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ELI LINDBERG"
Signerade 2025-03-18 08:03:25 CET (+0100)

Leif Vesterlund (LV)

Identifierad med svenskt BankID som "LEIF
VESTERLUND"
Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
VESTERLUND"
Signerade 2025-03-18 11:48:10 CET (+0100)

Alexandra Lindqvist (AL2)

Identifierad med svenskt BankID som "Alexandra
Camilla L Lindqvist"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"
Signerade 2025-03-18 11:49:40 CET (+0100)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn

Org.nr 769633-2878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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

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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541858706

Dokument

revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-03-18 11:50:53 CET (+0100) av Alexandra

Lindqvist (AL1)

Färdigställt 2025-03-18 11:51:28 CET (+0100)

Initierare

Alexandra Lindqvist (AL1)

Hammarbergs revisionsbyrå

Signerare

Alexandra Lindqvist (AL2)

Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Personnumr.



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2025-03-18 11:51:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

