



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Orrekullen i Mölnlycke

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härryda.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-15 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÖNEKULLA 1:630	1996	Härryda

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1995

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 576 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 576 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marie Rudenholm	Ordförande
Fredrik Karlsson	Kassör
Christian Rosengren	Ledamot
Sara Hellgren	Ledamot
Viktor Vitell	Ledamot
Katarina Hofving	Suppleant
Tobias Ohlin	Suppleant

### Valberedning

Fredrik Käck  
Gunnar Edebrant

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Byte trädgårdsavskiljare - Byte av de två återstående Installation fibernät  
Byte av utomhusbelysning  
Byte av vattenmätare - Förutom nr 2, 12, 14, 28, 30
- 2018 ● Tvätt av takpannor - I samband med fasadmålning  
Byte av takpapp - Enligt underhållsplan  
Målning fasader - Enligt underhållsplan
- 2019 ● Byte sand - Lekplats  
Dag- & Spillvatten - Spolning & Filmning
- 2020 ● Åtgärd mark - Ny asfalt  
Översyn utgående ventilation
- 2021 ● Radonmätning - Utförd med godkända värden
- 2023 ● Ventilationsrengörning  
Lekplats - Ny däckgunga, installerat fallskydd i brunn samt tagit bort staket i hoppriktning  
Åtgärd mark - Ny asfalt, lagningar samt breddat parkeringen för lgh nr 10-16  
Byte av pannor - Nr 6, 10, 12, 20
- 2024 ● Byte av 19st förrådsdörrar, spolning av avloppsstammar i samtliga hushåll
- 2025 ● Service på samtliga pannor  
Byte av panna - Nr 26

### Planerade underhåll

2026 ● Takbyte och fasad-/fönstermålning

2029 ● Spolning av avlopp

2030 ● Energideklaration

2031 ● Byte av lekstuga

2033 ● Byte av entrédörrar

2036 ● Omläggning av 25% asfalt

2036-2037 ● Fönster och dörrbyten

### Avtal med leverantörer

Bredbandsleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
El-/elnätsleverantör	Skellefteå Kraft / Härryda Energi
Energilösningar	Enwell / Holmgrens
Fiberinstallatör	GlobalConnect (IP Only)
Finansiering	Stadshypotek
Förpackningsinsamling	Remondis
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän
Hjärtstartare	Presto AB
Revisor	Ernst & Young
Snöröjning/halkbekämpning	Trädgård & Markmiljö i Väst
Vatten/Avfallshantering	Härryda Vatten & Avfall

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen har valt att binda ett lån på drygt 4,3Mkr på 4år för att skapa stabilitet, räntan blev 3,24%.

Styrelsen har inte beslutat om någon extra amortering utan istället valt att öka likviditeten inför underhållsprojektet under år 2026. Projektledningen inleddes under andra halvåret och har hittills uppgått till en kostnad av 275 tkr. Denna kostnad har påverkat likviditeten för 2025, men har ännu inte påverkat resultatet. Resultatet kommer att påverkas när projektet är slutfört. Föreningens avskrivningsplan har uppdaterats till K3 regelverket vilket påverkar resultatet negativt med en ökad avskrivning på 327tkr.

Ingen avsättning till fonden för yttre underhåll har gjorts under året då fondens saldo överstiger föreningens underhållskostnad.

#### Förändringar i avtal

Föreningens elavtal har förlängts ytterligare ett år med Skellefteå Kraft, även tecknat nytt avtal med Presto som kollar status och byter ut förbrukningsartiklar på föreningens nyinköpta hjärtstartare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 190 573	2 056 714	1 963 300	1 960 256
Resultat efter fin. poster	435 418	430 318	624 084	809 496
Soliditet (%)	47	46	45	39
Yttre fond	3 688 256	4 124 167	3 604 068	2 812 598
Taxeringsvärde	70 060 000	70 060 000	61 396 000	61 396 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	849	797	765	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,7	91,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 432	4 475	4 518	5 540
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 432	4 475	4 518	5 540
Sparande / kvm totalyta, kr	441	437	462	429
Elkostnad / kvm totalyta, kr	3	3	4	6
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	62	59	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	62	65	62	60
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,76	2,27	-
Räntekänslighet (%)	5,23	5,61	5,91	-

**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 vatten (totalt 164 946 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 666 000	-	-	5 666 000
Upplåtelseavgifter	380 000	-	-	380 000
Fond, yttre underhåll	4 124 167	-435 911	-	3 688 256
Balanserat resultat	-71 116	430 318	-	795 114
Årets resultat	430 318	-430 318	435 418	435 418
<b>Eget kapital</b>	<b>10 529 370</b>	<b>0</b>	<b>435 418</b>	<b>10 964 788</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	795 114
Årets resultat	435 418
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
<b>Totalt</b>	<b>1 230 532</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	112 030
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 342 562</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 190 573	2 056 714
Övriga rörelseintäkter	3	4 049	2 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 194 622</b>	<b>2 059 015</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-842 439	-1 076 610
Övriga externa kostnader	9	-93 901	-89 238
Personalkostnader	10	-7 968	-8 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-588 655	-260 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 532 963</b>	<b>-1 435 776</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>661 659</b>	<b>623 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 922	11 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-233 163	-204 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 241</b>	<b>-192 921</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>435 418</b>	<b>430 318</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>435 418</b>	<b>430 318</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	20 718 302	21 306 957
Pågående projekt	13	277 032	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 995 334</b>	<b>21 306 957</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 998 134</b>	<b>21 309 757</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 454	0
Övriga fordringar	15	2 171 810	1 448 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 636	15 496
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 233 900</b>	<b>1 463 863</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 233 900</b>	<b>1 463 863</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 232 034</b>	<b>22 773 620</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 046 000	6 046 000
Fond för yttre underhåll		3 688 256	4 124 167
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 734 256</b>	<b>10 170 167</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		795 114	-71 116
Årets resultat		435 418	430 318
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 230 532</b>	<b>359 203</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 964 788</b>	<b>10 529 370</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 322 106	4 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 322 106</b>	<b>4 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 094 750	6 927 856
Leverantörsskulder		131 045	16 029
Skatteskulder		509 574	489 112
Övriga kortfristiga skulder		4 012	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	205 759	211 253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 945 140</b>	<b>7 644 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 232 034</b>	<b>22 773 620</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>661 659</b>	<b>623 239</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	588 655	260 964
	<b>1 250 314</b>	<b>884 203</b>
Erhållen ränta	6 922	11 352
Erlagd ränta	-234 187	-208 443
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 023 049</b>	<b>687 112</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 392	-187 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	135 020	-66 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 106 677</b>	<b>433 121</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-277 032	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-277 032</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-111 000	-111 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-111 000</b>	<b>-111 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>718 645</b>	<b>322 121</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 194 023</b>	<b>871 902</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 912 668</b>	<b>1 194 023</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,54 %
Yttertak	75,52 %
Fasader (20 % av fasad)	75,52 %
Balkonger	8,39 %
Fönster	3,43 %
Stamledningar VA	2,60 %
Stamledningar Värme	5,81 %
Ventilation	5,81 %
El	2,60 %
Fasader (80% av fasad)	2,60 %

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.

Den höga avskrivningsprocenten för tak och fasad beror på att dessa komponenter planeras att bytas ut under 2026.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

## Fastighetslån

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

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 940 424	1 917 336
Bredband	78 000	0
Vatten, moms	164 946	136 358
Pantsättningsavgift	2 646	1 146
Överlåtelseavgift	0	1 433
Administrativ avgift	637	441
Andrahandsuthyrning	3 920	0
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 190 573</b>	<b>2 056 714</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-31
Återbäring försäkringsbolag	4 049	2 332
<b>Summa</b>	<b>4 049</b>	<b>2 301</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	5 494	0
Gårdkostnader	8 370	179
Gemensamma utrymmen	23 844	0
Snöröjning/sandning	30 523	39 505
Förbrukningsmaterial	12 962	3 955
<b>Summa</b>	<b>81 193</b>	<b>43 639</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	2 588	15 709
Värmeanläggning/undercentral	30 621	31 375
Ventilation	0	32 500
Tak	18 390	0
Vattenskada	3 525	0
<b>Summa</b>	<b>55 124</b>	<b>79 584</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	61 750
Värmeanläggning	112 030	0
Mark/gård/utemiljö	0	374 161
<b>Summa</b>	<b>112 030</b>	<b>435 911</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	8 221	8 643
Vatten	150 349	159 338
Sophämtning/renhållning	36 458	52 321
Grovsopor	15 761	20 049
<b>Summa</b>	<b>210 789</b>	<b>240 351</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 596	29 475
Bredband	77 783	0
Fastighetsskatt	261 924	247 650
<b>Summa</b>	<b>383 303</b>	<b>277 125</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	19 375
Fritids och trivselkostnader	2 086	1 774
Föreningskostnader	1 339	1 016
Förvaltningsarvode enl avtal	50 615	43 790
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	4 410	1 720
Administration	1 719	2 682
Konsultkostnader	6 056	16 875
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
<b>Summa</b>	<b>93 901</b>	<b>89 238</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	7 968	8 964
<b>Summa</b>	<b>7 968</b>	<b>8 964</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	233 163	203 982
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	291
<b>Summa</b>	<b>233 163</b>	<b>204 273</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	27 527 687	27 527 687
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 527 687</b>	<b>27 527 687</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 220 730	-5 959 766
Årets avskrivning	-588 655	-260 964
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 809 385</b>	<b>-6 220 730</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>20 718 302</b>	<b>21 306 957</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 117 127</i>	<i>2 117 127</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 016 000	32 016 000
Taxeringsvärde mark	38 044 000	38 044 000
<b>Summa</b>	<b>70 060 000</b>	<b>70 060 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	277 032	0
Omfört till Byggnad	0	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>277 032</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	259 142	254 344
Transaktionskonto	854 356	212 689
Borgo räntekonto	1 058 312	981 334
<b>Summa</b>	<b>2 171 810</b>	<b>1 448 367</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 390	5 668
Förutbet försäkr premier	11 246	9 828
Förutbet bredband	39 000	0
<b>Summa</b>	<b>54 636</b>	<b>15 496</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-04-30	0,80 %	4 600 000	4 600 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	3,24 %	4 322 106	4 322 106
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,92 %	2 494 750	2 605 750
<b>Summa</b>			<b>11 416 856</b>	<b>11 527 856</b>
Varav kortfristig del			6 927 856	6 927 856

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 861 856 kr.

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

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	158	165
Uppl kostn el	847	825
Uppl kostn räntor	11 597	12 621
Uppl kostnad arvoden	18 924	18 924
Förutbet hyror/avgifter	174 233	178 718
<b>Summa</b>	<b>205 759</b>	<b>211 253</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 197 000	21 197 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen vet fn inte vad underhållsprojektet 2026 kommer att kosta, det kan därför inte uteslutas om avgiftsförändringar. Projektering av kommande takomläggningsprojekt år 2026 har fortskridit och flera anbud har inkommit i nivå med underhållsplanen. Inget anbud har ännu inte antagits.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

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

Härryda

---

Marie Rudenholm  
Ordförande

---

Fredrik Karlsson  
Kassör

---

Christian Rosengren  
Ledamot

---

Sara Hellgren  
Ledamot

---

Viktor Vitell  
Ledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.02.2026 08:57

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.02.2026 08:28

**DOCUMENT ID:**

SytGaKBOWg

**ENVELOPE ID:**

Hyl\_MatrOZg-SytGaKBOWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Orrekullen i Mölnlycke, 769601-2249 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

97fa0625062263171a0878f1545a93d07714e8f52ac4584e7823e811c8720a507db49f31dec9896e2b1a3e897ba2c9afdf293b795dcf35bc2de24e0a3fea4d4d

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Karl Christian Fredrik Ros engren</b> christian.rosengren@infra kraft.se	 Signed Authenticated	20.02.2026 10:39 20.02.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.244.242
<b>2. MARIE RUDENHOLM</b> marie.rudenholt@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 10:48 20.02.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.248
<b>3. VIKTOR VITELL</b> h@ej.se	 Signed Authenticated	20.02.2026 11:11 20.02.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.36.201
<b>4. Bo Fredrik Martin Karlsson</b> frkarlsson@icloud.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 11:36 20.02.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.20.197
<b>5. Sara Marie Elisabet Hellgren</b> sara.hellgren1@gmail.com	 Signed Authenticated	20.02.2026 15:21 20.02.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.145
<b>6. KARL NIKLAS NYBERG</b> niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.02.2026 08:57 23.02.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.204

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orrekullen i Mölnlycke, org.nr 769601-2249

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orrekullen i Mölnlycke för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Orrekullen i Mölnlycke för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.02.2026 08:58

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.02.2026 08:28

**DOCUMENT ID:**

rkbKGaKBuWe

**ENVELOPE ID:**

rkW\_GaKBOZI-rkbKGaKBuWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Orrekullen.pdf

2 pages

**SHA-512:**

afff27151929eda45682b239d02121e1704fb4f76018db7  
a19676ace7e637aa4293b24d8d6e245e5e9cb346bb841  
c996b512d61a28b1464b3ccfc534d77744db

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	23.02.2026 08:58	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	23.02.2026 08:54	Low	IP: 213.115.250.204

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed