



Välkommen till årsredovisningen för Brf Orangeriet i Lerum

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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

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

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-20 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
Hallsås 1:183	2017	Lerums

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 785 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 785 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Bergqvist	Vice ordförande
Ranj Bahadin Tarik	Ordförande/Sekreterare
Bernt Anders Källstrand	Kassör
Rebecca Jenny Elisabeth Nord	Sekreterare
Emma Nathalie Karlsson	Ledamot
Johan Fredrik Nyhus	Suppleant
Kent David Holmqvist	Suppleant

Valberedning

Erik Fjellheim
Jonas Forsberg

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Westlund Myren Revisor
Fiola Rexhepi Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. Beslut om kollektivt paket för TV och Bredband via Telia.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Byggnation av spaljeväggar - Ev. bygga gemensamma sittbänkar på gården i samband.
Fuktskador under kylskåp. - Efter lång utredning av felen så landade det på varje boendens försäkringsbolag.
- 2022** ● Urgrävning runt berg - Tog hjälp av växtrum.
Byte av brevlådor - Byttes av oss själva på städdagen i våras.
Inköp sittbänk - Inköp av sittbänk i betong

Avtal med leverantörer

Återvinning	Ragn sells
Återvinning	Renova
Bredband och TV	Telia
Brunnsfilter	Idévi Consult & teknik
Ekonomisk förvaltning	SBC
EL	Lerums energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
jouravtal låssystem	Lås invest
Lån	SEB
Parkeringar	BRF Naturlyckan
Snöröjning	Leao
VA Och Avfall	Lerums Kommun VA Och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Kollektivt bostadsrättstillägg: Föreningen har nu inkluderat bostadsrättstillägget i vår fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar. Detta innebär att alla medlemmar kan välja att ta bort detta tillägg från sin privata hemförsäkring, vilket innebär en direkt besparing för varje hushåll.

Gemensam utrustning: För att underlätta trädgårdsarbetet har vi köpt in en ny skottkärva som finns tillgänglig för alla medlemmar, samt sett till att nya filter finns tillgängliga till värmepannorna.

Utemiljö: Vi har lagt extra omsorg på våra grönytor, särskilt planteringen runt "berget", för att skapa en vacker och välkomnande miljö för oss alla.

Teknisk service: Vi har utfört service och reparationer på föreningens värmepannor samt bytt ut och reparerat belysningsstolpar för att öka trivselen och säkerheten i området.

Förebyggande miljöarbete: Samtliga åtta dagvattenbrunnar har slamsugits för att säkerställa god avrinning och skydda våra markytor.

Gemenskap och egenvård: En stor förändring är att vi sagt upp det externa avtalet för teknisk förvaltning, vi kommer sköta grönytorerna i egen regi. Föreningen har investerat i en egen gräsklippare och trimmer. Tack vare medlemmarnas engagemang och gemensamma ansvar för gräsklippningen håller vi nere driftskostnaderna samtidigt som vi ökar trivselen i vårt område.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förmånlig låneomsättning: Ett av föreningens lån som löpt ut har bundits om hos SEB på tre år till mycket konkurrenskraftiga villkor, samtlig lån är bundna vilket skapar en trygg ekonomisk grund för de kommande åren.

Framtidens bredband och TV: Vi har ingått ett nytt 5-årsavtal med Telia gällande fiber och TV. Detta innebär inte bara en betydligt högre hastighet på bredbandet utan också ett mycket förmånligt pris för medlemmarna.

Vinterväghållning: För att säkerställa trygga vägar har vi tecknat ett tvåårigt avtal med Leao som omfattar snöröjning, sandning/flisning samt sopning av våra vägar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Leao har kommit in som en ny aktör att ta över snöröjningen hos oss och vi har bundit om ett lån med SEB som löpte ut.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året övergått till redovisningsregelverket K3. Detta val har gjorts för att ge en mer rättvisande bild av föreningens komponenter och avskrivningar, vilket är en mer robust metod för fastighetsägande föreningar.

Framtidsutsikter

Styrelsens bedömning är att BRF Orangeriet i Lerum står väl rustat för framtiden. Genom de nya avtalen och det ökade engagemanget från medlemmarna har vi skapat en stabil plattform. Vi fortsätter att fokusera på löpande underhåll och att förvalta vårt vackra område på bästa sätt.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla medlemmar som genom sitt arbete med gräsklippning och skötsel bidrar till vår fina grannsamverkan och till föreningens goda ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 559 126	1 357 650	1 225 218	1 060 410
Resultat efter fin. poster	-150 708	-383 969	-385 573	-382 432
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	1 028 981	1 011 981	590 981	229 889
Taxeringsvärde	38 400 000	37 400 000	37 400 000	37 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	751	678	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	98,3	98,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 853	11 973	12 104	12 253
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 853	11 973	12 104	12 253
Sparande / kvm totalyta, kr	270	33	41	67
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	10	9	10
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	48	31	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	64	58	40	36
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	4,21	3,05	-
Räntekänslighet (%)	13,82	15,93	17,86	-

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 45 571 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av byte till redovisningsregelverket K3, som blir obligatoriskt från och med 2026. Resultatförsämringen förklaras helt av ökade bokföringsmässiga avskrivningar enligt det nya redovisningsregelverket. Då detta inte påverkar föreningens likvida medel ser styrelsen i dagsläget inget behov av särskilda åtgärder utöver den löpande budgetuppföljningen.

Ökade driftskostnader: Främst i form av stigande kommunala kostnader för VA.

Löpande underhåll och investeringar: Föreningen har genomfört nödvändiga åtgärder för att säkra fastighetens drift, däribland service av värmepannor, inköp av nya filter samt modernisering av maskiner för fastighetsskötsel genom inköp av gräsklippare, röjsåg och tillhörande batterier.

Åtgärder för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden: Föreningen uppvisar trots det negativa resultatet ett positivt kassaflöde och har en god betalningsberedskap. Styrelsen arbetar aktivt med budgetdisciplin och kostnadskontroll. Genom att investera i egen utrustning för fastighetsskötsel sänks kostnaderna för externa tjänster. Styrelsen ser regelbundet över årsavgifterna i relation till inflation och ränteutveckling för att säkerställa ett långsiktigt sparande som följer föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	56 015 085	-	-	56 015 085
Upplåtelseavgifter	1 775 000	-	-	1 775 000
Fond, yttre underhåll	1 011 981	-	17 000	1 028 981
Balanserat resultat	-4 378 784	-383 969	-17 000	-4 779 753
Årets resultat	-383 969	383 969	-150 708	-150 708
Eget kapital	54 039 313	0	-150 708	53 888 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 762 753
Årets resultat	-150 708
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-17 000
Totalt	-4 930 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 930 461

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 559 126	1 357 650
Övriga rörelseintäkter	3	8 526	7 349
Summa rörelseintäkter		1 567 652	1 364 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-361 503	-252 965
Övriga externa kostnader	8	-115 611	-152 732
Personalkostnader	9	0	1 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 436	-442 872
Summa rörelsekostnader		-1 109 549	-847 260
RÖRELSERESULTAT		458 103	517 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 857	3 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-610 668	-904 891
Summa finansiella poster		-608 811	-901 708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-150 708	-383 969
ÅRETS RESULTAT		-150 708	-383 969

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	74 700 482	75 332 918
Summa materiella anläggningstillgångar		74 700 482	75 332 918
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 700 482	75 332 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	527 643	247 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20 002	13 477
Summa kortfristiga fordringar		547 645	260 706
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 741	13 477
Summa kassa och bank		10 741	13 477
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		558 386	274 183
SUMMA TILLGÅNGAR		75 258 868	75 607 101

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 790 085	57 790 085
Fond för yttre underhåll		1 028 981	1 011 981
Summa bundet eget kapital		58 819 066	58 802 066
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 779 753	-4 378 784
Årets resultat		-150 708	-383 969
Summa ansamlad förlust		-4 930 461	-4 762 753
SUMMA EGET KAPITAL		53 888 605	54 039 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 938 897	14 151 946
Summa långfristiga skulder		13 938 897	14 151 946
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 218 913	7 220 124
Leverantörsskulder		3 220	4 951
Övriga kortfristiga skulder		4 232	2 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	205 001	188 273
Summa kortfristiga skulder		7 431 366	7 415 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 258 868	75 607 101

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	458 103	517 739
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	632 436	442 872
	1 090 539	960 611
Erhållen ränta	1 857	3 183
Erlagd ränta	-611 296	-887 660
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	481 100	76 134
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 666	-9 501
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 363	32 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 797	98 756
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	129 157
Amortering av lån	-214 260	-362 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-214 260	-233 595
ÅRETS KASSAFLÖDE	277 537	-134 839
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	248 395	383 234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	525 932	248 395

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	4,07 %
Fasader	4,07 %
Balkonger	2,83 %
Fönster	1,76 %
Stamledningar VA	2,17 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,92 %
Ventilation	4,07 %
El	2,17 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 485 120	1 290 300
Hysesintäkter p-plats, moms	16 560	11 520
Vatten, moms	45 571	51 000
Pantsättningsavgift	5 880	1 719
Överlåtelseavgift	5 843	2 866
Administrativ avgift	147	245
Öres- och kronutjämning	5	0
Summa	1 559 126	1 357 650

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 927	7 349
Återbäring försäkringsbolag	5 599	0
Summa	8 526	7 349

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 625
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	483	0
Gårdkostnader	799	2 369
Gemensamma utrymmen	1 238	0
Snöröjning/sandning	19 838	27 053
Serviceavtal	1 874	0
Förbrukningsmaterial	13 398	0
Summa	37 630	31 047

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	19 543	0
Värmeanläggning/undercentral	37 104	0
Ventilation	24 680	7 681
Elinstallationer	1 950	0
Summa	83 277	7 681

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	13 604	17 849
Vatten	101 040	85 437
Sophämtning/renhållning	57 245	50 891
Summa	171 889	154 177

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 551	44 930
Kabel-TV	18 156	15 130
Summa	68 707	60 060

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	22 250	21 500
Föreningskostnader	3 074	967
Förvaltningsarvode enl avtal	54 612	114 164
Överlåtelsekostnad	6 174	4 872
Pantsättningskostnad	8 820	1 719
Korttidsinventarier	12 518	0
Administration	2 544	2 635
Konsultkostnader	5 619	6 875
Summa	115 611	152 732

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-999
Arbetsgivaravgifter	0	-310
Summa	0	-1 309

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	610 668	904 891
Summa	610 668	904 891

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 211 605	78 211 605
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 211 605	78 211 605
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 878 686	-2 435 814
Årets avskrivning	-632 436	-442 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 511 122	-2 878 686
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 700 482	75 332 918
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 924 000</i>	<i>33 924 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	38 400 000	37 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 452	12 311
Transaktionskonto	217 448	200 891
Borgo räntekonto	297 744	34 027
Summa	527 643	247 229

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 661	1 470
Förutbet försäkr premier	8 315	8 981
Förutbet kabel-TV	3 026	3 026
Summa	20 002	13 477

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-09-28	2,93 %	7 005 184	7 076 124
SEB	2026-09-28	2,78 %	7 076 313	7 147 973
SEB	2027-09-28	2,78 %	7 076 313	7 147 973
Summa			21 157 810	21 372 070
Varav kortfristig del			7 218 913	7 220 124

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 086 510 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	115	0
Uppl kostn el	1 343	1 513
Uppl kostn räntor	21 620	22 248
Uppl kostn vatten	36 011	24 032
Uppl kostnad Sophämtning	13 762	8 330
Förutbet hyror/avgifter	132 150	132 150
Summa	205 001	188 273

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 843 915	22 843 915

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Lerum

Bernt Anders Källstrand
Kassör

Emma Nathalie Karlsson
Ledamot

Malin Bergqvist
Vice ordförande

Ranj Bahadin Tarik
Ordförande/Sekreterare

Rebecca Nordh
Sekreterare

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

Borevision
Carina Westlund Myren
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 18:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 08:34

DOCUMENT ID:

HJ7XawCqZx

ENVELOPE ID:

BJG7TwC5bg-HJ7XawCqZx

DOCUMENT NAME:

Brf Orangeriet i Lerum, 769633-1391 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

740e4fbfff8a5ebbf7932a656e07db1ccbf496710cb15774e7097b6103008bb0bad4f1f91d2ff0599ec56f8f139e1b473ae3fe366bb3282228c6387bc242cdcc

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RANJ BAHADIN TARIK ranjbahadin@live.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 09:21 23.03.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 31.193.207.13
2. EMMA NATHALIE KARLS SON nathalie.k93@hotmail.co m	 Signed Authenticated	23.03.2026 20:46 23.03.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.202.210
3. Rebecca Jenny Elisabeth Nord rebecca.nord93@gmail.co m	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:39 24.03.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.15.127
4. MALIN BERGQVIST malinlindenhall@hotmail. com	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:35 25.03.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.194
5. Bernt Anders Källstrand anders_kallstrand@outloo k.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 20:34 25.03.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.113.15
6. CARINA WESTLUND MYR ÉN carina.westlund.myren@b orevision.se	 Signed Authenticated	29.03.2026 18:22 29.03.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.184.126

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Orangeriet i Lerum, org.nr. 769633-1391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet i Lerum för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orangeriet i Lerum för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lerum

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 18:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 08:34

DOCUMENT ID:

rymmpD05-e

ENVELOPE ID:

SJzmpwAqWg-rymmpD05-e

DOCUMENT NAME:

Orangeriet Revisionsberättelse 20251231.pdf

2 pages

SHA-512:

41d81aedd1ef91dc1b5be7cdcf7d96acd3a139ca326522
1d402941cb3bbc4a15498b3796a633c1376808e5d1e7d
4c96d2d28ebf48d31ec68c82567128b0256d0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYRÉN	Signed	29.03.2026 18:22	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	29.03.2026 18:18	Low	IP: 83.253.184.126

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed