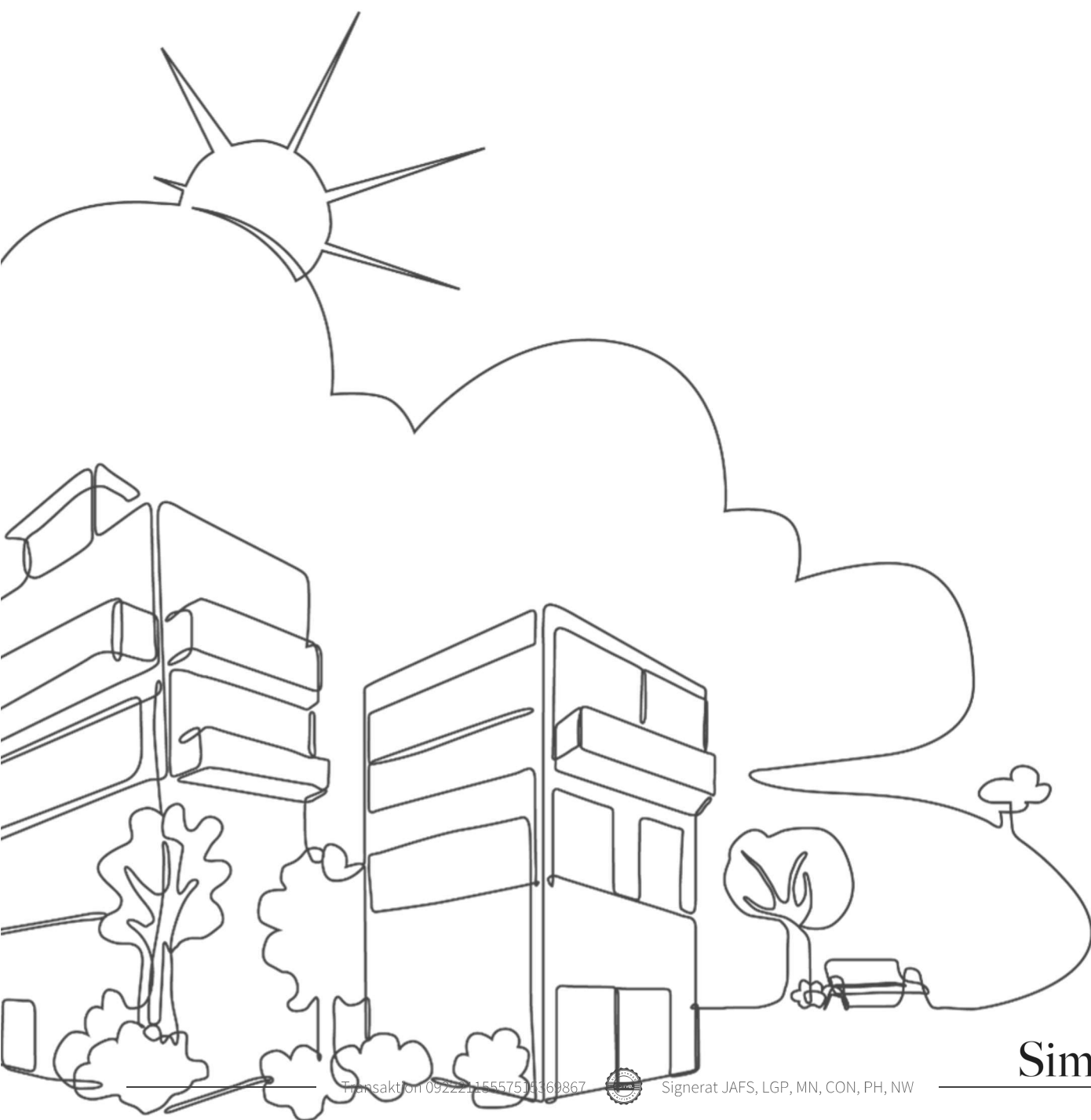


# Årsredovisning 2023

## Brf Orangeriet i Viken

769637-2718



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
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 kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar momsen årsvis.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nyckelpigan 1. Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 5 280 kvm. Bostäder är fördelade på fem hus.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Styrelsens sammansättning efter ordinarie stämma 2023-05-22.

Lars Gunnar Persson	Ordförande
Fredrik Storm	Kassör
Marie Nederman	Styrelseledamot
Oscar Nilsson	Styrelseledamot
Per Hahn	Styrelseledamot
Jeanette Eriksson	Suppleant

### Valberedning

Lars Björklund

Barbara Struglics Bogs fr.o.m. 2023-05-22

### Firmateckning

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

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Jörgen Götehed	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-05. Efter röstning av medlemmarna beslutades om kapitaltillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Nedan planerade åtgärder tom 2031. Fullständig underhållsplan finns tillgänglig på [www.simpleko.se](http://www.simpleko.se).

#### Planerade underhåll

- 2025 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus (ft/ftx-system, per lägenhet)
- 2027 ● Besiktning taksäkerhet samt slamsugning brunnar utomhus.
- 2028 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus (ft/ftx-system, per lägenhet)
- 2031 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus (ft/ftx-system, per lägenhet)

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko
Fastighetsskötsel	Primär

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under perioden har flertalet åtgärder vidtagits för att minska föreningens kostnader och för att stärka föreningens likviditet.

-Kapitaltillskott på totalt 1 miljon kr betalades in av medlemmarna efter beslut på extra föreningsstämma.

-Höjd årsavgift med 10% from 2023 04 01 +10% 2023 04 05 retroaktivt från 2023 04 01 har skett under verksamhetsåret.

-Korrekt debitering har införts av elkostnader per lägenhet enligt faktisk kostnad per kwh.

-Privat debitering har införts av elkostnaden för laddplatser. Dessa belastar ej längre föreningen.

-Föreningen har erhållit statens bidrag för elstöd med 84 526 kr för perioden 2021-10-01-- 2022-05-30

-Omläggning av ett lån i december 2023 har medfört lägre ränta med ca 1%. Lån på 24 635 000 kr med tidigare rörlig ränta har ändrats till ett lån med bunden ränta på 3,63% i fem år.

- En översyn av sophantering har gjorts vilket medfört lägre kostnader då ett miljörum har slopats.

##### Förändringar i avtal

Nytt avtal naturgas (ej biogas) från Göteborgs energi fr.o.m. 2024-02-01. Det nya avtalet medför kostnadsbesparingar.

#### Övriga uppgifter

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-22 valdes en ny styrelse. Den nya styrelsen erhåller ingen ersättning. Styrelsen fram till 2023-05-22 utgjordes av följande personer.

Lennart Berlow Ordförande

Helene Atleskär Styrelseledamot, Avgått 2023-03-28

Cecilia Falckerby Styrelseledamot

Magnus Hellstrand Styrelseledamot

Margit Johansson Styrelseledamot, Avgått 2023-04-04

Lars Gunnar Persson Styrelseledamot

Barbara Struglics Bogs Styrelseledamot

Oscar Nilsson Suppleant

Folke Schimanski Suppleant

Valberedningen fram till 2023-05-22

Lars Björklund och Sonja Persson

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 92 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 647 064	1 594 618	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 580 335	-903 744	-	-
Soliditet (%)	72	72	37	-
Yttre fond	99 167	-	-	-
Taxeringsvärde	112 322 000	112 322 000	36 000 000	
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	802		-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8		-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 910	13 962	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	13 910	13 962	-	-
Sparande per kvm totalyta	93		-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79		-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69		-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18		-	-
Energikostnad per kvm totalyta	166		-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,35		-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 204 886 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. OBS endast årsavgifterna för 2023 är beräknade i detta nyckeltal.

### Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	189 220 000	-	-	189 220 000
Fond, yttre underhåll	0	-	99 167	99 167
Direkt kapitaltillskott	0	-	999 996	999 996
Balanserat resultat	0	-903 744	-99 167	-1 002 911
Årets resultat	-903 744	903 744	-2 580 335	-2 580 335
<b>Eget kapital</b>	<b>188 316 256</b>	<b>0</b>	<b>-1 580 339</b>	<b>186 735 917</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 002 911
Årets resultat	-2 580 335
<b>Totalt</b>	<b>-3 583 246</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	836 566
Balanseras i ny räkning	-4 419 812
	<b>-3 583 246</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 647 064	1 594 618
Övriga rörelseintäkter	3	347 153	381 954
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 994 217</b>	<b>1 976 572</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 665 195	-1 162 036
Övriga externa kostnader	8	-160 648	-97 061
Personalkostnader	9	-25 697	-31 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 070 248	-686 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 921 788</b>	<b>-1 976 919</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>72 429</b>	<b>-348</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 173	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 653 937	-903 396
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 652 764</b>	<b>-903 396</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 580 335</b>	<b>-903 744</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 580 335</b>	<b>-903 744</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	259 369 669	262 439 917
Markanläggningar	12	33 000	33 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>259 402 669</b>	<b>262 472 917</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>259 402 669</b>	<b>262 472 917</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		55 152	99 469
Övriga fordringar	13	77 581	4 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	331 952	149 563
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>464 685</b>	<b>253 912</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 587 306	399 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 587 306</b>	<b>399 144</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 051 991</b>	<b>653 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>261 454 660</b>	<b>263 125 973</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		190 219 996	189 220 000
Fond för yttre underhåll		99 167	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>190 319 163</b>	<b>189 220 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 002 911	0
Årets resultat		-2 580 335	-903 744
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 583 246</b>	<b>-903 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>186 735 917</b>	<b>188 316 256</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	48 438 500	48 716 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 438 500</b>	<b>48 716 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 005 000	25 005 000
Leverantörsskulder		17 341	260 399
Skatteskulder		67 936	211 936
Övriga kortfristiga skulder		144 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 045 966	616 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 280 243</b>	<b>26 093 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 454 660</b>	<b>263 125 973</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>72 429</b>	<b>-348</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 070 248	686 084
	<b>3 142 677</b>	<b>685 736</b>
Erhållen ränta	1 173	0
Erlagd ränta	-2 214 788	-897 319
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>929 062</b>	<b>-211 583</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-210 773	70 300 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-252 623	-21 245 825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>465 666</b>	<b>48 842 635</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-46 639 709
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-46 639 709</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	999 996	76 247 500
Upptagna lån	0	-93 279 000
Amortering av lån	-277 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>722 496</b>	<b>-17 031 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 188 162</b>	<b>-14 828 574</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>399 144</b>	<b>15 227 718</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 587 306</b>	<b>399 144</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 028 874	1 370 385
Årsavgifter 2022	79 900	0
Hysesintäkter, p-platser	321 026	122 300
Vatten	50 703	22 063
El	154 183	56 685
Övriga intäkter	8 220	2 416
Överlåtelse- /Pantsättningsavgift	4 158	20 769
<b>Summa</b>	<b>4 647 064</b>	<b>1 594 618</b>

#### NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Avräkning entreprenör	234 000	272 270
Vidarefakturering	27 753	109 683
Övriga rörelseintäkter	874	1
Elstöd	84 526	0
<b>Summa</b>	<b>347 153</b>	<b>381 954</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	27 314	109 683
Fastighetsskötsel	251 732	101 147
Besiktning och service	102 610	40 380
Sommarunderhåll	0	8 907
Vinterunderhåll	21 605	0
<b>Summa</b>	<b>403 261</b>	<b>260 117</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	99 632	19 351
<b>Summa</b>	<b>99 632</b>	<b>19 351</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	415 299	259 830
Uppvärmning	363 960	472 018
Vatten	96 977	28 070
Sophämtning	147 577	66 293
<b>Summa</b>	<b>1 023 813</b>	<b>826 211</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	85 412	36 468
Kabel-TV	53 077	19 889
<b>Summa</b>	<b>138 489</b>	<b>56 357</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	6 471	34 064
Övriga förvaltningskostnader	31 622	5 152
Revisionsarvoden	15 000	0
Ekonomisk förvaltning	84 648	33 383
Överlåtelse- /Pantsättningsavgift	9 410	23 185
Övriga externa kostnader	5 231	1 277
Övriga externa tjänster	8 267	0
<b>Summa</b>	<b>160 648</b>	<b>97 061</b>

<b>NOT 9, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	24 099	24 150
Sociala avgifter	1 598	7 588
<b>Summa</b>	<b>25 697</b>	<b>31 738</b>

<b>NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 653 937	903 396
<b>Summa</b>	<b>2 653 937</b>	<b>903 396</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	263 126 001	41 019 292
Årets inköp	0	222 106 709
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>263 126 001</b>	<b>263 126 001</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-686 084	0
Årets avskrivning	-3 070 248	-686 084
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 756 332</b>	<b>-686 084</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>259 369 669</b>	<b>262 439 917</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 019 292</i>	<i>41 019 292</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	95 168 000	95 168 000
Taxeringsvärde mark	17 154 000	17 154 000
<b>Summa</b>	<b>112 322 000</b>	<b>112 322 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Servitut gästparkering - skrivs inte av	33 000	33 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 989	0
Skattefordringar	2 279	4 880
Övriga kortfristiga fordringar	1 313	0
<b>Summa</b>	<b>77 581</b>	<b>4 880</b>



**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 622	50 577
Försäkringspremier	79 457	69 520
Kabel-TV	10 440	8 304
Förvaltning	24 320	21 162
Upplupna årsavgifter 2022-2023	183 113	0
<b>Summa</b>	<b>331 952</b>	<b>149 563</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2023-06-13	4,37 %		24 635 000
SBAB Bank AB	2024-06-10	3,06 %	24 635 000	24 635 000
SBAB Bank AB	2027-06-14	3,55 %	24 173 500	24 451 000
Stadshypotet AB	2028-12-01	3,63 %	24 635 000	
<b>Summa</b>			<b>73 443 500</b>	<b>73 721 000</b>
Varav kortfristig del			25 005 000	25 005 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 593 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 921	184 482
EI	51 859	95 258
Utgiftsräntor	445 226	6 077
Styrelsearvoden	0	24 150
Sociala avgifter	0	7 588
Förutbetalda avgifter/hyror	472 960	298 827
<b>Summa</b>	<b>1 045 966</b>	<b>616 382</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	119 503 000	119 503 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgiftshöjning med 25% för årsavgift. Avgiftshöjning med 25% för parkeringsplatser. Kostnad för uppvärmning debiteras per lägenhetsinnehavare. Höjning av schablonkostnad för varmvatten för en korrekt debitering per lägenhetsinnehavare.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lars Gunnar Persson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Fredrik Storm  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Marie Nederman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Oscar Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Hahn  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515369867

## Dokument

### ÅR godkänd revisor

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-04-16 17:42:03 CEST (+0200) av Maria

Andrén (MA)

Färdigställt 2024-04-17 20:25:44 CEST (+0200)

## Initierare

### Maria Andrén (MA)

Simpleko

maria.andren@simpleko.se

## Signerare

### John Anders Fredrik Storm (JAFS)

fredrik.storm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"John Anders Fredrik Storm"

Signerade 2024-04-16 17:45:27 CEST (+0200)

### Lars Gunnar Persson (LGP)

lagupemaleri@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS GUNNAR PERSSON"

Signerade 2024-04-16 17:55:23 CEST (+0200)

### Marie Nederman (MN)

marie.nederman@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE NEDERMAN"

Signerade 2024-04-17 10:07:36 CEST (+0200)

### Carl Oscar Nilsson (CON)

oscar.nilsson@protonmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Oscar Nilsson"

Signerade 2024-04-17 07:51:52 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515369867

Per Hahn (PH)  
*per.hahn@telia.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Fredrik Tore Hahn"  
Signerade 2024-04-16 17:50:25 CEST (+0200)*

Niclas Wärenfeldt (NW)  
*niclas.warenfeldt@borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2024-04-17 20:25:44 CEST (+0200)*

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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Orangeriet i Viken, org.nr. 769637-2718

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet i Viken för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orangeriet i Viken för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Viken

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Per Niclas Wärenfeldt**

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa05xxxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-17 18:31:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>