



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Orangerihusen

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krabbarp 8:368	2018	Burlöv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020

Värdeåret är 1900

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 1 034 kvm. Byggnadernas totalyta är 1034 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christer Palmén	Ordförande
Rasmus Lindh	Styrelseledamot
Sanel Mehmedovic	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Lena Andersson    Revisor    Kvik Redovisning

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Föreningen höjde avgifterna till följd av ökade räntekostnader för de tecknade lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 46%, 2023-03-01 med -9% och 2023-07-01 med 10%.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 027 363	776 949	883 065	-
Resultat efter fin. poster	148 365	-525 140	-173 974	-
Soliditet (%)	61	60	64	-
Yttre fond	102 044	52 700	-	-
Taxeringsvärde	19 412 000	19 412 000	19 412 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 262	14 390	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 262	14 390	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	312	-336	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	172	249	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	26	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	99	198	281	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,06	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,40	-	-	-

**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 28 004 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 (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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 455 000	-	-	23 455 000
Fond, yttre underhåll	52 700	-	49 344	102 044
Balanserat resultat	-226 674	-525 140	-49 344	-801 158
Årets resultat	-525 140	525 140	148 365	148 365
<b>Eget kapital</b>	<b>22 755 886</b>	<b>0</b>	<b>148 365</b>	<b>22 904 251</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-801 158
Årets resultat	148 365
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
<b>Totalt</b>	<b>-652 793</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-652 793</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	1 027 363	776 949
Övriga rörelseintäkter	3	89 410	40 720
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 116 773</b>	<b>817 669</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-148 893	-325 682
Övriga externa kostnader	8	-47 450	-565 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 976	-177 374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-370 318</b>	<b>-1 069 017</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>746 455</b>	<b>-251 348</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 270	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-601 360	-273 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-598 090</b>	<b>-273 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>148 365</b>	<b>-525 140</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>148 365</b>	<b>-525 140</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 14	37 399 877	37 573 853
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 399 877</b>	<b>37 573 853</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 399 877</b>	<b>37 573 853</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 687	66 676
Övriga fordringar	11	424 657	135 565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>434 344</b>	<b>202 241</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>434 344</b>	<b>202 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 834 221</b>	<b>37 776 093</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		23 455 000	23 455 000
Fond för yttre underhåll		102 044	52 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 557 044</b>	<b>23 507 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-801 158	-226 674
Årets resultat		148 365	-525 140
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-652 793</b>	<b>-751 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 904 251</b>	<b>22 755 886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	14 747 000	14 879 000
Leverantörsskulder		72 151	23 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	110 819	117 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 929 970</b>	<b>15 020 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 834 221</b>	<b>37 776 093</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>746 455</b>	<b>-251 348</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	173 976	177 374
Erhållen ränta	3 270	0
Erlagd ränta	-618 194	-230 320
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>305 507</b>	<b>-304 294</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 721	430 543
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 597	-12 837 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>408 825</b>	<b>-12 711 407</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 040 201
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 040 201</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	15 000 000
Amortering av lån	-132 000	-121 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-132 000</b>	<b>14 879 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>276 825</b>	<b>127 392</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>135 669</b>	<b>8 276</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>412 493</b>	<b>135 669</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Orangerihusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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	1 %
---------	-----

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	871 124	608 573
Vatten	11 291	0
Vatten, moms	5 562	0
El	114 581	0
El, moms	22 442	165 241
Pantsättningsavgift	1 050	3 140
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	-4
<b>Summa</b>	<b>1 027 363</b>	<b>776 949</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	46 415	0
Övriga intäkter	42 995	40 720
<b>Summa</b>	<b>89 410</b>	<b>40 720</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	68 800
Myndighetstillsyn	0	5 000
Gårdkostnader	7 538	0
Gemensamma utrymmen	0	339
<b>Summa</b>	<b>7 538</b>	<b>74 139</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	2 400	0
VVS	0	7 067
Värmeanläggning/undercentral	10 425	0
Fönster	0	14 466
<b>Summa</b>	<b>12 825</b>	<b>21 533</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	83 203	177 633
Vatten	19 034	27 263
<b>Summa</b>	<b>102 236</b>	<b>204 896</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	19 094	17 914
Korr. fastighetsskatt	7 200	7 200
<b>Summa</b>	<b>26 294</b>	<b>25 114</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	1 250
Juridiska åtgärder	0	25 000
Inkassokostnader	7 313	7 280
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	541
Revisionsarvoden extern revisor	7 500	0
Föreningskostnader	1 273	338
Förvaltningsarvode enl avtal	25 709	21 713
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 350
Administration	74	21 153
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	487 336
<b>Summa</b>	<b>47 450</b>	<b>565 961</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	601 360	271 867
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	74
Övriga räntekostnader	0	1 852
<b>Summa</b>	<b>601 360</b>	<b>273 792</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 925 201	35 885 000
Årets inköp	0	2 040 201
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>37 925 201</b>	<b>37 925 201</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-351 348	-173 974
Årets avskrivning	-173 976	-177 374
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-525 324</b>	<b>-351 348</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>37 399 877</b>	<b>37 573 853</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 487 612</i>	<i>18 487 612</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 542 000	13 542 000
Taxeringsvärde mark	5 870 000	5 870 000
<b>Summa</b>	<b>19 412 000</b>	<b>19 412 000</b>

<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	0	-104
Klientmedel	0	135 669
Förutbetalda kostnader	12 164	0
Transaktionskonto	112 435	0
Borgo räntekonto	300 058	0
<b>Summa</b>	<b>424 657</b>	<b>135 565</b>

<b>NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Stadshypotek	2024-06-30	5,25 %	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,70 %	6 347 000	6 479 000
Stadshypotek	2024-01-22	4,69 %	6 600 000	6 600 000
<b>Summa</b>			<b>14 747 000</b>	<b>14 879 000</b>
Varav kortfristig del			14 747 000	14 879 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 087 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	26 638	43 472
Förutbet hyror/avgifter	84 181	74 045
<b>Summa</b>	<b>110 819</b>	<b>117 517</b>

**NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000

**NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

BRF Orangerihusen upprättade en underhållsplan som gäller för 50 år framöver.



## Underskrifter

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

---

Christer Palmén  
Ordförande

---

Rasmus Lindh  
Styrelseledamot

---

Sanel Mehmedovic  
Styrelseledamot

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

---

Kvick Redovisning  
Lena Andersson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 15:37

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 20.05.2024 08:24

DOCUMENT ID:  
ry-Zq3P\_XA

ENVELOPE ID:  
H1W5hPOQC-ry-Zq3P\_XA

DOCUMENT NAME:  
Brf Orangerihusen, 769636-4111 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANEL MEHMEDOVIC sanel_me@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:07 20.05.2024 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/24) IP: 83.187.175.94
2. RASMUS LINDH rasmus.lindh1982@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:18 20.05.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/09) IP: 104.28.31.63
3. SAMI CHRISTER PALMÉN Christer.palmen@yahoo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 15:05 20.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/15) IP: 85.119.130.112
4. LENA ANDERSSON lena@kvickredovisning.se	Signed Authenticated	20.05.2024 15:37 20.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/07) IP: 193.138.219.168

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Orangerihuset Org.nr. 769636-4111

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Orangerihuset för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf. Orangerihusets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf. Orangerihuset

enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Förtroendevald 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 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 revisionen 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 ett förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Orangerihuset för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf. Orangerihuset 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.

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 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.

Lena Andersson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 15:41

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 20.05.2024 08:24

DOCUMENT ID:  
Sy7W9nDOX0

ENVELOPE ID:  
Bkl-9nP\_7R-Sy7W9nDOX0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ANDERSSON lena@kvickredovisning.se	Signed Authenticated	20.05.2024 15:41 20.05.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/07) IP: 193.138.219.168

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