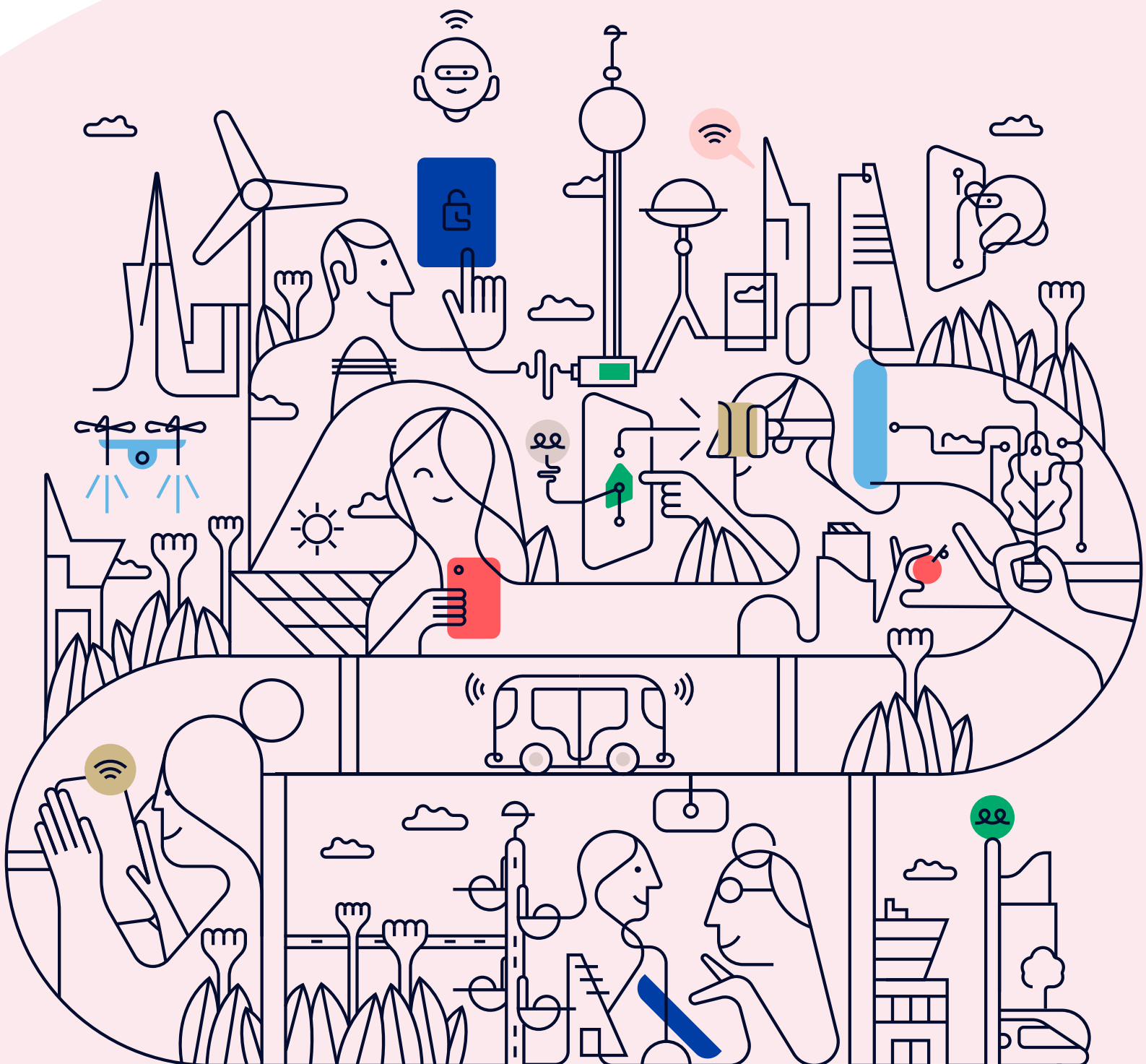




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Orangeriet i Lerum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
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. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Hallsås 1:183        | 2017    | Lerums |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår 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 1785 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Carin Olausson               | Ordförande      |
| Ranj Bahadin Tarik           | Kassör          |
| Malin Bergqvist              | Vice ordförande |
| Rebecca Jenny Elisabeth Nord | Sekreterare     |
| Bernt Anders Källstrand      | Styrelseledamot |
| Emma Nathalie Karlsson       | Styrelseledamot |
| Sara Hakenmyr                | Suppleant       |

### Valberedning

Jonas Forsberg  
Erik Fjellheim

## Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

## Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en 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 försäkringbolag.
- 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

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Bredband och TV       | Telia                  |
| Brunnsfilter          | Idévi Consult & teknik |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                    |
| EL                    | Lerums energi          |
| jouravtal låssystem   | Lås invest             |
| Parkeringar           | BRF Naturlyckan        |
| Snöröjning            | Agnes maskin           |
| Teknisk förvaltning   | SBC                    |
| Teleanläggning        | Skanova                |
| Återvinning           | Ragn sells             |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I våras byttes bank för föreningens bolån till SEB, i september bands lånen till en förmånlig ränta. I slutet av året togs beslutet att minska amorteringen under ett års tid.

### Förändringar i avtal

Fastighetsskötseln sades upp under 2024 så under kommande år kommer bl.a gräsklippning skötas av medlemmarna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 357 650  | 1 225 218  | 1 060 410  | 1 092 192  |
| Resultat efter fin. poster                         | -383 969   | -385 573   | -382 432   | -9 160     |
| Soliditet (%)                                      | 71         | 71         | 71         | 71         |
| Yttre fond                                         | 1 011 981  | 590 981    | 229 889    | 133 889    |
| Taxeringsvärde                                     | 37 400 000 | 37 400 000 | 37 400 000 | 31 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 751        | 678        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,3       | 98,1       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 973     | 12 104     | 12 253     | 12 381     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 11 973     | 12 104     | 12 253     | 12 381     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 33         | 41         | 67         | 243        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 10         | 9          | 10         | 7          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 48         | 31         | 26         | 38         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 58         | 40         | 36         | 45         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,21       | 3,05       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 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 51 000 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

Styrelsen har jobbat för att vända föreningens negativa resultat, beslut har tagits om att höja avgifterna med 15,1% från januari 2025, minskad ränta för föreningens bolån och även en tillfälligt minskad amortering ger tillskott i kassan för kommande underhåll. Flera avtal är omförhandlade eller uppsagda och styrelsen ser positivt på framtiden.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 56 015 085        | -                                            | -                               | 56 015 085        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 775 000         | -                                            | -                               | 1 775 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 590 981           | -                                            | 421 000                         | 1 011 981         |
| Balanserat resultat      | -3 572 211        | -385 573                                     | -421 000                        | -4 378 784        |
| Årets resultat           | -385 573          | 385 573                                      | -383 969                        | -383 969          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>54 423 282</b> | <b>0</b>                                     | <b>-383 969</b>                 | <b>54 039 313</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 957 784        |
| Årets resultat                                                     | -383 969          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -421 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 762 753</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-4 762 753</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 357 650        | 1 225 218        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 7 349            | 7 932            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 364 999</b> | <b>1 233 150</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -252 965         | -280 300         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -152 732         | -233 113         |
| Personalkostnader                                 | 10            | 1 309            | -6 560           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -442 872         | -442 872         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-847 260</b>  | <b>-962 845</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>517 739</b>   | <b>270 306</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 183            | 7 537            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -904 891         | -663 415         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-901 708</b>  | <b>-655 878</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-383 969</b>  | <b>-385 573</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-383 969</b>  | <b>-385 573</b>  |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 17 | 75 332 918 | 75 775 790 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 75 332 918 | 75 775 790 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 75 332 918 | 75 775 790 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 0          | 6 638      |
| Övriga fordringar                            | 13     | 247 229    | 389 646    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 13 477     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 260 706    | 396 284    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 13 477     | 3 237      |
| Summa kassa och bank                         |        | 13 477     | 3 237      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 274 183    | 399 521    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 75 607 101 | 76 175 311 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 57 790 085                  | 57 790 085                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 1 011 981                   | 590 981                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>58 802 066</strong> | <strong>58 381 066</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -4 378 784                  | -3 572 211                  |
| Årets resultat                                  |        | -383 969                    | -385 573                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-4 762 753</strong> | <strong>-3 957 784</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>54 039 313</strong> | <strong>54 423 282</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 15, 17 | 14 151 946                  | 0                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>14 151 946</strong> | <strong>0</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 15, 17 | 7 220 124                   | 21 605 665                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 4 951                       | 18 526                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 2 494                       | 6 854                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 16     | 188 273                     | 120 984                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>7 415 842</strong>  | <strong>21 752 029</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>75 607 101</strong> | <strong>76 175 311</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>517 739</b>  | <b>270 306</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 442 872         | 442 872         |
|                                                                                 | <b>960 611</b>  | <b>713 178</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 183           | 7 537           |
| Erlagd ränta                                                                    | -887 660        | -797 882        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>76 134</b>   | <b>-77 168</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -9 501          | 5 400           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 32 123          | -227 624        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>98 756</b>   | <b>-299 392</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 129 157         | 7 234 000       |
| Amortering av lån                                                               | -362 752        | -7 500 700      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-233 595</b> | <b>-266 700</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-134 839</b> | <b>-566 092</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>383 234</b>  | <b>949 325</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>248 395</b>  | <b>383 234</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Orangeriet i Lerum 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

|         |     |
|---------|-----|
| 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

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

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 290 300        | 1 161 270        |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 11 520           | 11 520           |
| Vatten, moms                | 51 000           | 48 223           |
| Pantsättningsavgift         | 1 719            | 1 575            |
| Överlåtelseavgift           | 2 866            | 2 626            |
| Administrativ avgift        | 245              | 0                |
| Öres- och kronutjämnning    | 0                | 4                |
| <b>Summa</b>                | <b>1 357 650</b> | <b>1 225 218</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024         | 2023         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter             | 7 349        | 3 329        |
| Återbäring försäkringsbolag | 0            | 4 603        |
| <b>Summa</b>                | <b>7 349</b> | <b>7 932</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 1 625         | 1 238         |
| Gårdkostnader                  | 2 369         | 799           |
| Snöröjning/sandning            | 27 053        | 36 176        |
| Serviceavtal                   | 0             | 1 250         |
| Förbrukningsmaterial           | 0             | 7 415         |
| <b>Summa</b>                   | <b>31 047</b> | <b>46 878</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024         | 2023     |
|--------------|--------------|----------|
| Ventilation  | 7 681        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>7 681</b> | <b>0</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Värmeanläggning | 0        | 15 453        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>15 453</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 17 849         | 16 579         |
| Vatten                  | 85 437         | 54 915         |
| Sophämtning/renhållning | 50 891         | 76 008         |
| <b>Summa</b>            | <b>154 177</b> | <b>147 502</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 44 930        | 54 277        |
| Kabel-TV               | 15 130        | 16 189        |
| <b>Summa</b>           | <b>60 060</b> | <b>70 466</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 500         | 18 750         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 299            |
| Föreningskostnader              | 967            | 473            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 114 164        | 106 064        |
| Överlåtelsekostnad              | 4 872          | 2 626          |
| Pantsättningskostnad            | 1 719          | 1 575          |
| Administration                  | 2 635          | 1 984          |
| Konsultkostnader                | 6 875          | 101 342        |
| <b>Summa</b>                    | <b>152 732</b> | <b>233 113</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023         |
|---------------------|---------------|--------------|
| Styrelsearvoden     | -999          | 4 995        |
| Arbetsgivaravgifter | -310          | 1 565        |
| <b>Summa</b>        | <b>-1 309</b> | <b>6 560</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 904 891        | 662 474        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 383            |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 558            |
| <b>Summa</b>                 | <b>904 891</b> | <b>663 415</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 78 211 605        | 78 211 605        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>78 211 605</b> | <b>78 211 605</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 435 814        | -1 992 942        |
| Årets avskrivning                             | -442 872          | -442 872          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 878 686</b> | <b>-2 435 814</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>75 332 918</b> | <b>75 775 790</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>33 924 000</i> | <i>33 924 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 32 000 000        | 32 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 5 400 000         | 5 400 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>37 400 000</b> | <b>37 400 000</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 12 311         | 9 649          |
| Transaktionskonto         | 200 891        | 138 638        |
| Borgo räntekonto          | 34 027         | 241 359        |
| <b>Summa</b>              | <b>247 229</b> | <b>389 646</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 1 470         | 0          |
| Förutbet försäkr premier                                | 8 981         | 0          |
| Förutbet kabel-TV                                       | 3 026         | 0          |
| <b>Summa</b>                                            | <b>13 477</b> | <b>0</b>   |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Sparbanken                          | Löst                     | -                       |                     | 7 194 815           |
| Sparbanken                          | Löst                     | -                       |                     | 7 214 950           |
| Sparbanken                          | Löst                     | -                       |                     | 7 195 900           |
| SEB                                 | 2025-09-28               | 3,09 %                  | 7 076 124           |                     |
| SEB                                 | 2026-09-28               | 2,78 %                  | 7 147 973           |                     |
| SEB                                 | 2027-09-28               | 2,78 %                  | 7 147 973           |                     |
| Summa                               |                          |                         | 21 372 070          | 21 605 665          |
| Varav kortfristig del               |                          |                         | 7 220 124           | 21 605 665          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 571 770 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 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Uppl kostn el                                        | 1 513      | 0          |
| Uppl kostn räntor                                    | 22 248     | 5 017      |
| Uppl kostn vatten                                    | 24 032     | 0          |
| Uppl kostnad Sophämtning                             | 8 330      | 0          |
| Uppl kostnad arvoden                                 | 0          | 999        |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                     | 0          | 313        |
| Förutbet hyror/avgifter                              | 132 150    | 114 655    |
| Summa                                                | 188 273    | 120 984    |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 22 843 915 | 22 843 915 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Underskrifter

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

Lerum

---

Bernt Anders Källstrand  
Styrelseledamot

---

Carin Olausson  
Ordförande

---

Emma Nathalie Karlsson  
Styrelseledamot

---

Malin Bergqvist  
Vice ordförande

---

Ranj Bahadin Tarik  
Kassör

---

Rebecca Jenny Elisabeth Nord  
Sekreterare

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

---

Borevision  
Fiola Rexhepi  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2025 10:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2025 11:38

DOCUMENT ID:

rkhno\_S3Jl

ENVELOPE ID:

S1j3sOr2kg-rkhno\_S3Jl

DOCUMENT NAME:

Brf Orangeriet i Lerum, 769633-1391 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Bernt Anders Källstrand<br>anders_kallstrand@outlook.com | Signed<br>Authenticated | 17.03.2025 11:43<br>17.03.2025 11:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.194.210.85   |
| 2. RANJ BAHADIN TARIK<br>ranjbahadin@live.se                | Signed<br>Authenticated | 17.03.2025 11:50<br>17.03.2025 11:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.138.103  |
| 3. Rebecca Jenny Elisabeth Nord<br>rebecca.nord93@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 17.03.2025 12:13<br>17.03.2025 12:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.209.182.239 |
| 4. Carin Olausson<br>carin_olausson@hotmail.com             | Signed<br>Authenticated | 17.03.2025 14:29<br>17.03.2025 14:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.234.45.107   |
| 5. MALIN BERGQVIST<br>malinlindenhall@hotmail.com           | Signed<br>Authenticated | 19.03.2025 10:13<br>19.03.2025 10:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.209.182.216 |
| 6. EMMA NATHALIE KARLSSON<br>nathalie.k93@hotmail.com       | Signed<br>Authenticated | 19.03.2025 15:17<br>17.03.2025 13:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.209.182.238 |
| 7. FIOLA REXHEPI<br>fiola.rexhepi@borevision.se             | Signed<br>Authenticated | 20.03.2025 10:56<br>19.03.2025 16:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.125.18  |

\* 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 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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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. Revisor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Grund för uttalanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orangeriet i Lerum för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.</p> <p>Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.</p> | <p>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.</p> <p>Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.</p> |

| Styrelsens ansvar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |

| Revisorns ansvar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller</li></ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.</li></ul> |

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2025 10:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.03.2025 11:38

DOCUMENT ID:

HJGH3sdBhyl

ENVELOPE ID:

rkW22sdH2Jx-HJGH3sdBhyl

DOCUMENT NAME:

Orangeriet i Lerum Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. FIOLA REXHEPI            |  Signed | 20.03.2025 10:56 | eID    | Swedish BankID     |
| fiola.rexhepi@borevision.se | Authenticated                                                                            | 20.03.2025 10:53 | Low    | IP: 158.174.125.18 |

\* 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