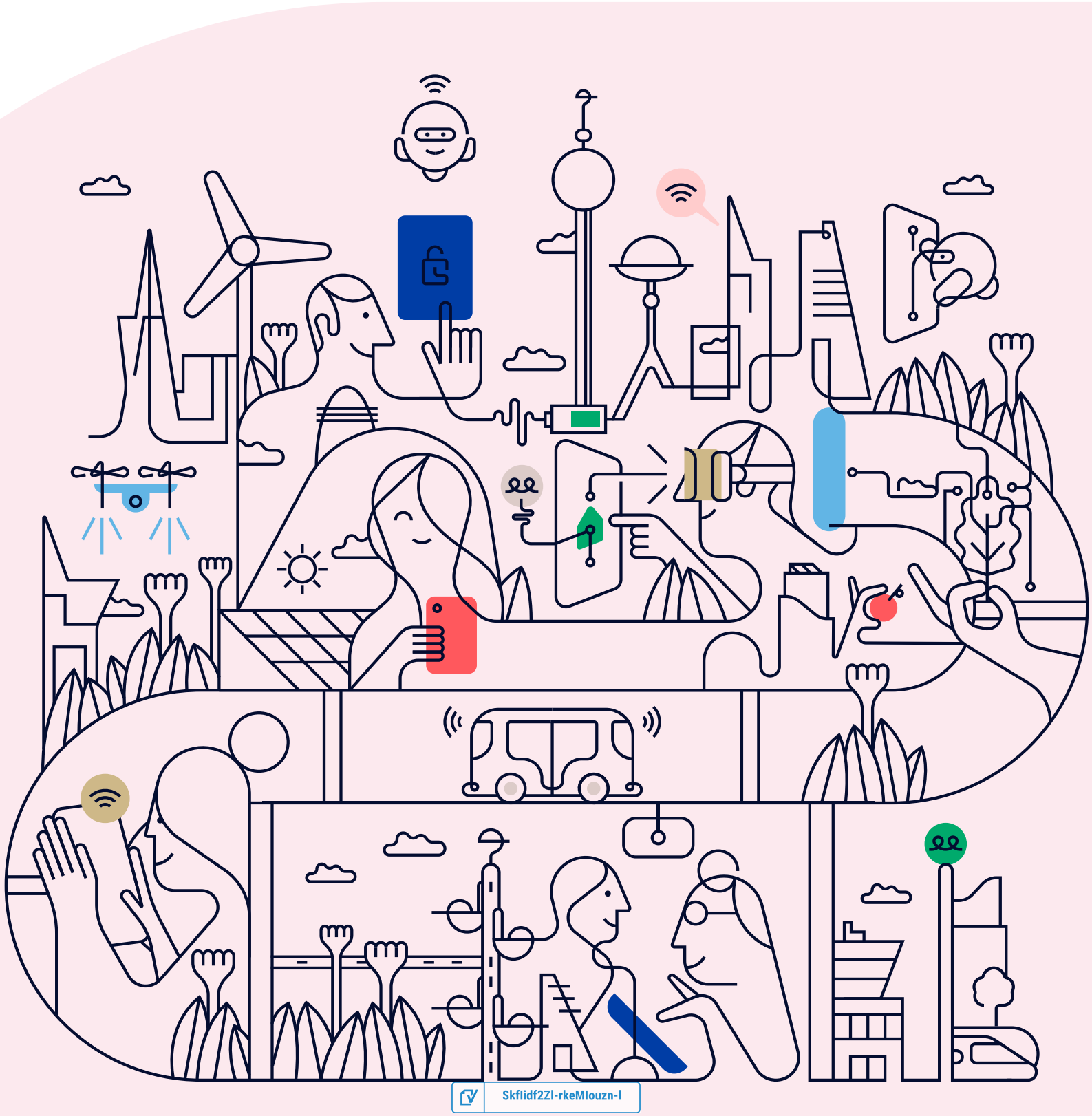
2025

Årsredovisning

Brf Lilla Orangeriet



Skflidf2ZI-rkeMlouzn-l

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Orangeriet

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

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.

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Lilla Orangeriet har som ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västervång 2:178	2020	Trelleborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 346 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Kitanoski	Ordförande
Camilla Kristensson	Styrelseledamot
Emelie Johanna Christina Ryderling	Styrelseledamot
Jörgen Forsberg	Styrelseledamot
Camilla Annett Goossen	Suppleant
Mikael Glans	Suppleant

Revisorer

Margareta Kleberg	Revisor	BDO

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2026 • Installation av luft/vattenvärmepump

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
El	Trelleborgs energi
Filterbyten	Swegon Sverige AB
Försäkring	Trygg-Hanssa
Gas	Eon Kundsupport Sverige AB
Gas	Weum Gas
Revisor	BDO Märlardalen AB
Service	Kone
Sophämtning/avlopp/vatten	Trelleborgs kommunstyrelse
Soprumstvätt	Frasses Högtryckstvätt & Stubbfräs
Telefoni	Telavox

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höj från 2026-01-01 med 9%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

En installation av luft/vattenvärmepump ska genomföras.

Porttelefon har installerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 462 713	1 339 070	1 609 664	1 031 621
Resultat efter fin. poster	-514 657	-575 330	-221 255	-878 434
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	267 737	269 200	201 900	134 600
Taxeringsvärde	25 997 000	26 829 000	26 829 000	26 829 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 017	959	1 057	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	96,4	86,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 490	11 610	11 730	11 850
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 490	11 610	11 730	11 850
Sparande / kvm totalyta, kr	194	200	412	-77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	88	71	68	98
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	123	167	295
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	46	29	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	240	264	419
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,61	2,21	-
Räntekänslighet (%)	11,29	12,10	11,10	-

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, vatten och värme (totalt 272 679 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.

Upplysning vid förlust

Brf Lilla Orangeriet redovisar ett negativt resultat för året, vilket främst beror på höga avskrivningar samt ökade ränte- och driftkostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och innebär inte ett direkt utflöde av pengar, men påverkar resultatet i årsredovisningen. Föreningens energikostnader utgör en betydande del av driften, vilket är vanligt i nyproducerade fastigheter. Under året har föreningen genomfört en investering i en luft/vattenvärmepump, i syfte att minska framtida energikostnader och skapa en mer stabil

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

drift. Styrelsen följer utvecklingen av kostnader och finansiering löpande och arbetar aktivt med att förbättra föreningens långsiktiga ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 890 000	-	-	31 890 000
Fond, yttre underhåll	269 200	-68 763	67 300	267 737
Balanserat resultat	-1 607 748	-506 567	-67 300	-2 181 615
Årets resultat	-575 330	575 330	-514 657	-514 657
Eget kapital	**29 976 122**	**0**	**-514 657**	**29 461 465**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 181 615
Årets resultat	-514 657
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 300
Totalt	**-2 763 572**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-2 763 572**

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

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 462 714	1 339 070
Summa rörelseintäkter		**1 462 714**	**1 339 070**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-516 460	-515 172
Övriga externa kostnader	8	-222 884	-174 743
Personalkostnader	9	-45 996	-45 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-775 152	-775 152
Summa rörelsekostnader		**-1 560 492**	**-1 511 063**
RÖRELSERESULTAT		**-97 778**	**-171 993**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 223	7 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-420 103	-410 653
Summa finansiella poster		**-416 879**	**-403 337**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-514 657**	**-575 330**
ÅRETS RESULTAT		**-514 657**	**-575 330**

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	44 508 114	45 283 266
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 508 114**	**45 283 266**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**44 508 114**	**45 283 266**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 052	0
Övriga fordringar	12	734 951	600 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 174	16 436
Summa kortfristiga fordringar		**767 177**	**616 519**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**767 177**	**616 519**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 275 292**	**45 899 786**

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-l

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 890 000	31 890 000
Fond för yttre underhåll		267 737	269 200
Summa bundet eget kapital		**32 157 737**	**32 159 200**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 181 614	-1 607 748
Årets resultat		-514 657	-575 330
Summa ansamlad förlust		**-2 696 271**	**-2 183 077**
SUMMA EGET KAPITAL		**29 461 466**	**29 976 123**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 101 340	10 310 360
Summa långfristiga skulder		**5 101 340**	**10 310 360**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 364 200	5 316 700
Leverantörsskulder		69 771	47 769
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	278 516	248 834
Summa kortfristiga skulder		**10 712 486**	**5 613 303**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 275 292**	**45 899 786**

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-97 778**	**-171 993**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	775 152	775 152
	677 374	**603 159**
Erhållen ränta	3 223	7 316
Erlagd ränta	-433 102	-380 937
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**247 496**	**229 538**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 391	-25 249
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64 682	-64 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**278 787**	**139 402**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-161 520	-161 520
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-161 520**	**-161 520**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**117 267**	**-22 118**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**557 013**	**579 131**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**674 280**	**557 013**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-l

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 bredband, el, 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:

Hissar	2,86 %
Byggnad	4,00 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Balkonger	2,50 %
Ventilation	3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Yttertak	5,00 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
El	2,00 %

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.

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 096 618	1 007 816
Hyresintäkter p-plats	89 424	82 296
Hyres-/avgiftsbortfall	0	-500
Hyres- och avgiftsrabatt	0	-3 500
Vatten, moms	51 696	51 696
El	0	-43 324
El, moms	53 686	50 237
Elintäkter rörliga	-610	0
Uppvärmning, moms	158 400	186 680
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	2 352	2 865
Överlåtelseavgift	4 336	2 866
Administrativ avgift	931	441
Andrahandsuthyrning	5 880	1 434
Öres- och kronutjämning	0	3
Summa	**1 462 714**	**1 339 070**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	0	2 515
Gemensamma utrymmen	0	15 008
Sophantering	5 120	4 850
Serviceavtal	16 442	22 640
Förbrukningsmaterial	28 519	25 153
Summa	**50 081**	**70 166**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	29 313	3 988
VVS	3 931	2 875
Värmeanläggning/undercentral	3 173	4 219
Elinstallationer	0	8 688
Hissar	0	1 840
Mark/gård/utemiljö	15 250	0
Summa	**51 667**	**21 610**

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	68 763
Summa	**0**	**68 763**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	118 615	95 604
Utbetalning elstöd	0	-3 816
Uppvärmning	0	1 935
Gas	178 169	163 779
Vatten	68 633	61 802
Sophämtning/renhållning	22 845	20 912
Summa	**388 262**	**340 216**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 777	14 417
Bredband	3 672	0
Summa	**26 449**	**14 417**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 476
Tele- och datakommunikation	563	0
Revisionsarvoden extern revisor	98 757	38 000
Fritids och trivselkostnader	910	0
Föreningskostnader	1 753	1 165
Förvaltningsarvode enl avtal	108 492	104 098
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	4 300
Administration	3 658	2 274
Konsultkostnader	0	15 406
Summa	**222 884**	**174 743**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	10 996	10 996
Summa	**45 996**	**45 996**

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	420 086	410 384
Dröjsmålsränta	17	269
Summa	**420 103**	**410 653**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 931 635	47 931 635
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**47 931 635**	**47 931 635**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 648 369	-1 873 217
Årets avskrivning	-775 152	-775 152
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 423 521**	**-2 648 369**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**44 508 114**	**45 283 266**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 520 000*	*4 520 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	3 197 000	3 029 000
Summa	**25 997 000**	**26 829 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 546	34 949
Momsavräkning	17 125	8 121
Transaktionskonto	184 865	176 345
Borgo räntekonto	489 415	380 668
Summa	**734 951**	**600 083**

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	421	331
Förutbet försäkr premier	7 788	7 209
Förutbet bredband	1 231	0
Upplupna intäkter	12 734	8 897
Summa	**22 174**	**16 436**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-08-16	3,62 %	5 155 180	5 209 020
Nordea Hypotek AB	2026-07-15	1,65 %	5 155 180	5 209 020
Nordea Hypotek AB	2026-07-17	2,67 %	5 155 180	5 209 020
Summa			**15 465 540**	**15 627 060**
Varav kortfristig del			10 364 200	5 316 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 657 940 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	22 993	23 327
Uppl kostn el	12 227	23 629
Uppl kostnad Extern revisor	16 785	16 785
Uppl kostn räntor	63 170	76 169
Förutbet hyror/avgifter	125 841	108 924
Beräkn arvode revision	37 500	0
Summa	**278 516**	**248 834**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 152 000	16 152 000

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Andreas Kitanoski
Ordförande

Camilla Kristensson
Styrelseledamot

Emelie Johanna Christina Ryderling
Styrelseledamot

Jörgen Forsberg
Styrelseledamot

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

BDO
Margareta Kleberg
Revisor

Skflidf2ZI-rkeMlouzn-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 16:22

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.04.2026 14:40

DOCUMENT ID:
rkeMIouzn-l

ENVELOPE ID:
SkfIidf2ZI-rkeMIouzn-l

DOCUMENT NAME:
Brf Lilla Orangeriet, 769638-2725 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
07cf56a4de7f42dd3dad6b3e5d0a0af2a85dba6f3e05a29b101a90bf8ddf578c02f47a59d2888649b49224e0ada1d2c7beb69211b3c720ed559cac079729e6ba

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS KITANOSKI	**Signed**	**07.04.2026 15:12**	**eID**	**Swedish BankID**
andreaskitanoski@hotmail.com	Authenticated	07.04.2026 15:11	Low	IP: 94.234.95.80
2. ANNA CAMILLA ELISABETH KRISTENSSON	**Signed**	**07.04.2026 15:36**	**eID**	**Swedish BankID**
camillakristensson775@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 15:17	Low	IP: 81.227.223.206
3. PETER JÖRGEN FORSBERG	**Signed**	**08.04.2026 16:37**	**eID**	**Swedish BankID**
j.p.forsberg@telia.com	Authenticated	07.04.2026 18:23	Low	IP: 95.203.46.89
4. Emelie Johanna Christina Ryderling	**Signed**	**09.04.2026 16:20**	**eID**	**Swedish BankID**
emelieryderling@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 16:19	Low	IP: 151.177.201.219
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg	**Signed**	**09.04.2026 16:22**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	09.04.2026 16:21	Low	IP: 62.181.198.54

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Orangeriet
Org.nr. 769638-2725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföringen Lilla Orangeriet för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

HJzUsdGhWI-BymUs_Mh-I

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföringen Lilla Orangeriet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

HJzUsdGhWI-BymUs_Mh-I



HJzUsdGhWI-BymUs_Mh-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 16:22

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.04.2026 14:40

DOCUMENT ID:
BymUs_Mh-l

ENVELOPE ID:
HJzUsdGhWl-BymUs_Mh-l

DOCUMENT NAME:
RB lilla orangeriet.pdf
3 pages

SHA-512:
0d4065544187c7dd341bbe1bd24047fd842cc9fe541eec
904b01ecb5e8a304668d48d83fd38c25ff6c78e54a0666
2ba6a977db75733fa7bf693079e659dcceba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Anna Margareta Elisabet Kleberg**	**Signed**	**09.04.2026 16:22**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	09.04.2026 16:21	Low	IP: 62.181.198.54

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed