

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Orangeriet i
Norrtälje hamn

769633-2878

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje hamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 2016-11-14.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pråmen 1. På föreningens fastighet har uppförts tre flerbostadshus i fem och sex våningsplan med 92 lägenheter, ett övernattningsrum samt fyra (4) hyreslokaler. Till föreningen hör också en byggnad kallad Orangeriet med gemensamma utrymmen såsom motionshall/gym, bastu, relaxavdelning, vinterträdgård, odlingsdel samt en snickarskrubb.

Härutöver finns i fastigheten ett parkeringsgarage under markplan som utgör en gemensamhetsanläggning (GA Pråmen 1) - där föreningen och Brf. Havstornet är andelsägare. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen sker genom samfällighetsföreningen Norra Våghuset (org.nr 717919-1452).

Två medlemmar från Brf Orangeriet har ingått i styrelsen för garage-samfällighetsföreningen Norra Våghuset varav en ordinarie ledamot och en suppleant.

Byggnaderna färdigställdes under 2022.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Norrtälje kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Uthyrningsbar area

Bostäder: 6 056 kvm

Lokaler: 462 kvm

Garage i GA: 61 platser, varav 13 laddplatser

Lägenhetsfördelning

1 r o k > 4 st

2 r o k > 45 st

3 r o k > 28 st

4 r o k > 15 st

Totalt: 92 st

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning inkl. lägenhetsförteckning
Fastighetservice, jour, lokalvård
El och fjärrvärme
Vatten, avlopp, sophantering och avfall
Hissar
Bredband och TV - gruppavtal
Fastighetsförsäkring
Div. tjänster inkl bil-, båt- och elcykelpool

Leverantör

Sweax
Sweax
Sweax
Norrtälje Energi
Norrtälje Vatten & Avfall
Schindler Hiss
Tele2
Trygg Hansa
Touch by Index

Ekonomi

Avgifter

- Styrelsen beslutade att behålla nuvarande bostadsrättsavgifter och garageplatsavgifter för år 2026.
- Debitering för varmvatten höjdes från 80 kr/m³ till 90 kr/m³ exkl. moms per den 1/1 2026 - i syfte att täcka ökade driftkostnader.
- Debitering för laddstolpar höjdes från 2 kr/kWh till 2,4 kr/kWh exkl. moms per den 1/1 2026 - i syfte att täcka ökade driftkostnader.

Resultat

Årets resultat uppgår till - 582 281 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 086 675 kr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet + 1 504 394 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat ligger inom budget och någon avgiftshöjning är inte aktuell för det kommande året.

Lånebild

Ett lån är oförändrat. Två av föreningens fyra lån på vardera 18 192 000 kr omplacerades under oktober till fast ränta med en löptid på 1 till 4 år. Det fjärde lånet omplacerades den 28/9 2025.

Styrelsen och övriga funktioner

Från och med föreningsstämman den 13 maj 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Anders Lindvall, ordförande
Gunilla Enström
Ingela Eli Lindberg (avgick 2025-12-31)
Yvonne Nordahl
Leif Vesterlund

Suppleanter

Clas Burenius
Maj-Lis Bjurström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöterna Anders Lindvall och Yvonne Nordahl samt suppleanten Maj-Lis Bjurström.

Styrelsemöten

Antal protokollförda styrelsemöten under året 2025 har fördelats enligt följande:

- Den 1 januari - den 12 maj: Fem (5) ordinarie- och ett (1) extra styrelsemöte.
- Den 15 maj - den 31 dec: Åtta (8) ordinarie- och ett (1) extra styrelsemöte, samt två (2) möten 'per capsulam'.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två ledamöter - i förening.

Valberedning

På föreningsstämman 2025 valdes Leif Allard (sammanställande), Ingrid Eriksson och Gerd Linnarsson till valberedning.

Revisorer

Ordinarie revisor: Alexandra Lindqvist

Revisorssuppleant: Karin Hammarberg

Båda från Hammarberg & Lindqvist Revision AB, Norrtälje.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Väsentliga händelser under året

Löpande förvaltning

- * Avtal fastighetsförvaltning: Sweax har ansvarat för föreningens fastighetsförvaltning. Styrelsen har under året granskat och utvärderat avtalet, vilket ledde till ett omförhandlat förvaltningsavtal giltigt från 2026-04-01.
- * Avtal Touch by Index: Avtalet med Touch by Index Residence AB har under året granskats och utvärderats. Inför utgången av föreskriven uppsägningstid i november 2025, beslöt styrelsen att inte säga upp avtalet och i stället förlänga detta för en ytterligare avtalsperiod om två år från och med maj 2026.
- * Avtal och föreskrifter p-platser: Nya omarbetade avtal för parkeringsplatserna i garaget har implementerats. Revidering av avtalen påkallade även revidering av föreningens garageföreskrifter.
- * Avtal och föreskrifter p-platser - hantering: Operativa ansvaret av avtal för parkeringsplatser samt kö har överförts från styrelsen till Sweax supportavdelning från 2025-12-01.
- * Underhållsplan: Nuvarande underhållsplan ska anpassas till redovisning enligt K3 under våren 2026.
- * Budgetuppföljning: Uppföljning av föreningens ekonomiska utfall per kvartal i jämförelse med lagd budget har visat bra följsamhet och inga större avvikelser har uppstått.
- * Översyn av kostnader för fjärrvärme, vatten och el: Kostnaden för dessa områden är mycket stora poster i föreningens ekonomi, vilket bör framhållas - i syfte att mana medlemmarna till sparsamhet.
- * Föreningens bank - relation: Stor vikt har lagts på förhandling med föreningens långivare, Nordea. Alternativa långivare har utvärderats, ett urval har även givits tillfälle att inkomma med offert.
- * Rapportering till kommunen: Föreningen är förbunden att avge en s.k. 'Mobilitetsrapport' vartannat år. Mobilitetsrapport avseende 2024 och 2025 har redovisats 2026-01-16.
- * Obligatorisk ventilationskontroll (OVK): Besiktning inom ramen för OVK har genomförts - i enlighet med gällande regler.
- * Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA): Systematiskt brandskydd har implementerats - i enlighet med gällande lagstiftning. SBA ingår i styrelsens löpande förvaltning.

- * Fastighetens tekniska system: Styrelsen arbetar löpande med översyn av samtliga tekniska system - i syfte att säkerställa driftsäkerhet och kvalitet.
- * Datskyddsförordningen (GDPR): Styrelsen har utarbetat och fastställt interna riktlinjer för styrelsen gällande behandling av personuppgifter.
- * Övrig löpande förvaltning: Styrelsen har även löpande arbetat med utvecklings- och trivselfrågor, administration, medlemsinformation samt uppdrag kopplade till samfällighetsföreningen för garaget.
- * Verkställighet av stämmobeslut: På föreningsstämman 2025 lyftes totalt tolv (12) motioner varav sex (6) röstades igenom. Fyra av dessa gällde utvecklingsförslag av föreningens motionslokal/gym.
- * Utredning 'Gemensam el' (för föreningen): Utredningen har av flera skäl inte slutförts. Styrelsen avser att arbeta vidare då det ännu inte är helt klarlagt hur olika faktorer som ex.vis "effektmetring" kommer att påverka storleken på eventuell besparing per lägenhet.
- * Utveckling: Föreningens motionslokal/gym har utvecklats under året genom utökning av ytterligare redskap. Satsningarna har resulterat i en markant ökning av antalet boende som utnyttjar gymmets faciliteter för styrke-, kondition- och rehabträning.
- * Utveckling av organisationsstruktur: Styrelsen har fortsatt att implementera styrdokument. Vidare har styrelsen fortsatt sin metodutveckling - i syfte att formalisera arbetet, säkerställa styrelsens dokumenthantering med beaktande av GDPR samt effektivisera både för styrelse och medlemmar/boende.
- * Arbetsmetoder utanför styrelsemöten: Förutom ordinarie styrelsemöten har styrelsen verkat i mindre arbetsgrupper - i syfte att bereda större frågor och hantera projekt inom ramen för styrelsens uppdrag.
- * Boendeorganisation: I föreningen finns även en organisation av medlemmar/boende som engagerar sig i skötsel och underhåll samt trivsel av föreningens gemensamma lokaler och ytor samt Orangeriets växtbestånd.

Övriga väsentliga projekt under räkenskapsåret

Stadgeändring - Nya stadgar

Ett omfattande arbete för framtagande av nya föreningsstadgar har pågått under verksamhetsåret. Styrelsens arbete har genomförts - i samråd med den arbetsgrupp ('stadgegruppen') som formerades vid den ordinarie föreningsstämman den 13 maj 2025. Det är styrelsens avsikt att föreliggande förslag till nya stadgar ska kunna beslutas på den kommande ordinarie föreningsstämman som första steg och därefter kunna fastställas vid nästkommande stämma.

Orangeriet: Utveckling av relaxavdelningen

Alltsedan bostadsrättsföreningen bildades (september 2022) har boende uttryckt önskemål om att föreningen ska satsa på utveckling av Orangeriets faciliteter, däribland relaxavdelningen. De prioriterade områdena har rört ljudabsorberande och temperaturhöjande åtgärder i Orangeriets relaxavdelning, utfört under verksamhetsåret.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen är relativt nybildad (inflyttning 2022) och befinner sig fortsatt i ett uppstartsskede med fokus på att etablera en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi. Styrelsens övergripande målsättning är att skapa ekonomisk trygghet och förutsägbarhet för medlemmarna.

Med hänsyn till föreningens ekonomiska förutsättningar är handlingsutrymmet för större utvecklingsåtgärder för närvarande begränsat. Styrelsens inriktning under de kommande åren är därför att prioritera kostnads kontroll, noggrann uppföljning av föreningens lån och räntenivåer samt att genomföra nödvändigt underhåll i enlighet med fastställd underhållsplan.

Några större utvecklingsprojekt planeras för närvarande inte. Föreningens främsta utvecklingsområde är att successivt stärka den ekonomiska stabiliteten och skapa långsiktiga förutsättningar för en trygg och välskött fastighet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar har varit 12 och avgående medlemmar har varit 9. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 481	8 277	7 468	0
Resultat efter finansiella poster	-582	-942	-1 745	0
Soliditet (%)	80	80	80	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	936	932	850	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	68	69	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 778	11 025	11 053	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 600	11 866	11 896	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	256	179	119	0
Räntekänslighet (%)	12	13	14	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	290	244	203	0
Kassaflöde	-390	-134	-8 505	0
Amorteringar	1 609	182	728	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fastighetens färdigställdes 2022 varför nyckeltalen endast visas tre år tillbaka.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt planerat underhåll och oförutsedda kostnader.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparatet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att justera taxorna för varmvatten och el till laddstolpar från den 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 590 000	75 000 000	170 000	-1 915 297	-942 117	295 902 586
Ökning av insatskapital				-942 117	942 117	0
Disposition av föregående års resultat:			271 675	-271 675		0
Årets resultat					-582 281	-582 281
Belopp vid årets utgång	223 590 000	75 000 000	441 675	-3 129 089	-582 281	295 320 305

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 129 089
årets förlust	-582 281
	-3 711 370

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	800 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-43 750
i ny räkning överföres	-4 467 620
	-3 711 370

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 480 845	8 276 527
Övriga rörelseintäkter	3	43 164	61 924
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 524 009	8 338 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 614 601	-4 018 331
Övriga externa kostnader	5	-56 081	-128 757
Personalkostnader	6	-198 378	-134 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 086 675	-2 086 675
Summa rörelsekostnader		-6 955 735	-6 368 313
Rörelseresultat		1 568 274	1 970 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 560	19 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 153 115	-2 931 464
Summa finansiella poster		-2 150 555	-2 912 255
Resultat efter finansiella poster		-582 281	-942 117
Resultat före skatt		-582 281	-942 117
Årets resultat		-582 281	-942 117

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	338 351 429	340 438 104
Summa materiella anläggningstillgångar		338 351 429	340 438 104
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	25 981 600	25 981 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 981 600	25 981 600
Summa anläggningstillgångar		364 333 029	366 419 704
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 522 374	1 452 896
Övriga fordringar	9	2 185	2 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	414 660	365 242
Summa kortfristiga fordringar		1 939 219	1 820 158
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 742 761	3 132 521
Summa kassa och bank		2 742 761	3 132 521
Summa omsättningstillgångar		4 681 980	4 952 679
SUMMA TILLGÅNGAR		369 015 009	371 372 383

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 590 000	223 590 000
Upplåtelseavgifter		75 000 000	75 000 000
Fond för yttre underhåll		441 675	170 000
Summa bundet eget kapital		299 031 675	298 760 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 129 089	-1 915 297
Årets resultat		-582 281	-942 117
Summa fritt eget kapital		-3 711 370	-2 857 414
Summa eget kapital		295 320 305	295 902 586
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 384 000	54 576 000
Summa långfristiga skulder		36 384 000	54 576 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 864 800	17 282 400
Leverantörsskulder		275 694	561 273
Skatteskulder		243 940	215 940
Övriga skulder	12	298 682	420 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 627 588	2 413 206
Summa kortfristiga skulder		37 310 704	20 893 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 015 009	371 372 383

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-582 281

-942 117

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 086 675

2 086 675

Betald skatt

27 835

-213 473

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 532 229

931 085

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-69 478

-125 241

Förändring av kortfristiga fordringar

-49 418

-179 235

Förändring av leverantörsskulder

-285 579

227 575

Förändring av kortfristiga skulder exkl skulder till
kreditinstitut

92 086

-806 471

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 219 840

47 713

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 609 600

-181 920

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 609 600

-181 920

Årets kassaflöde

-389 760

-134 207

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 132 521

3 266 728

Likvida medel vid årets slut

2 742 761

3 132 521

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Inga avvikelser från de grundläggande principerna förekommer. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Mark	Ej avskrivningsbart

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar. Enligt föreningens stadgar ska det till underhållsfond årligen avsättas belopp enligt föreningens underhållsplan.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 665 875	5 645 932
Hyror lokaler	998 184	982 714
Hyror garage och parkeringsplatser	1 117 675	1 117 575
Debiterade vattenavgifter	114 277	117 986
Debiterade elavgifter (el laddstolpar)	25 961	26 728
Debiterade samfällighetsavgifter	289 449	273 776
Övernattningsrum	21 750	9 875
Övriga ersättningar från medlemmar	22 083	23 665
Intäkt vidarefakturering	32 390	29 976
Digitala tjänster (Bredband, TV)	193 200	48 300
	8 480 844	8 276 527

I bostädernas årsavgifter ingår värme, kallvatten samt Touch tjänster.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	43 164	61 924
	43 164	61 924

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	536 442	503 962
Serviceavgifter	471 497	439 017
Besiktningar	13 436	13 009
Reparationer	125 761	95 460
Skador och sanering	0	6 140
Underhållsplanering	49 937	0
Inköp till Vinterträdgården	5 216	0
Inköp till Uteträdgården	1 427	1 585
Inköp till bastu och gym	51 774	9 794
Inventarier och förbrukningsinventarier	76 103	49 658
El	264 385	227 156
Uppvärmning	674 968	625 048
Vatten	815 235	737 805
Renhållning	286 077	294 445
Digitala tjänster	202 739	52 866
Fastighetsförsäkring	169 864	161 688
Fastighetsskatt	135 970	107 970
Samfällighetsavgift	673 184	662 752
Vidarefakturerade kostnader	16 836	29 976
Planerade underhåll ventilation	43 750	0
	4 614 601	4 018 331

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Inkasso och KFM-avgifter	590	0
Postbefordran	0	360
Övriga förvaltningskostnader	6 866	18 453
Konsultarvoden	0	68 138
Bankkostnader	9 850	7 572
Ersättning revisor	15 619	14 920
IT-Tjänster	15 456	11 614
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 700	7 700
	56 081	128 757

Not 6 Styrelse och styrelsearvoden

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	180 000	117 000
Sociala kostnader	18 378	17 550
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	198 378	134 550

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	345 044 480	371 026 080
Omklassificeringar	0	-25 981 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 044 480	345 044 480
Ingående avskrivningar	-4 606 376	-2 519 701
Årets avskrivningar	-2 086 675	-2 086 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 693 051	-4 606 376
Utgående redovisat värde	338 351 429	340 438 104
Taxeringsvärden byggnader	167 600 000	139 800 000
Taxeringsvärden mark	28 997 000	29 997 000
	196 597 000	169 797 000
Bokfört värde byggnader	269 689 434	271 776 109
Bokfört värde mark	68 661 995	68 661 995
	338 351 429	340 438 104

Not 8 Andelar i samfälligheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 981 600	0
Omklassificeringar	0	25 981 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 981 600	25 981 600
Utgående redovisat värde	25 981 600	25 981 600

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 185	2 020
	2 185	2 020

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald kostnad serviceavtal hissar	48 233	46 355
Upplupen intäkt elförbrukning laddstolpar	6 519	5 524
Förutbetald kostnad hyra parkeringsplatser	169 852	168 296
Förutbetald kostnad föreningsavgifter	6 930	7 700
Förutbetald kostnad Bredband, TV	50 610	49 976
Förutbetald kostnad serviceavtal Touch plattformen	82 800	82 800
Förutbetald kostnad Gymutrustning	5 575	4 591
Förutbetald kostnad Hjärtstartare	977	0
Upplupen försäkringsersättning	43 164	0
	414 660	365 242

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån, total låneskuld 70 248 800 (71 858 400).

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek 60528	2,65	2027-09-15	18 192 000	18 192 000
Nordea Hypotek 67913	2,78	2026-09-16	18 192 000	18 192 000
Nordea Hypotek 12650	4,26	2025-09-17	0	17 282 400
Nordea Hypotek 67921	2,96	2028-09-20	18 192 000	18 192 000
Nordea Hypotek 72660	2,38	2026-09-17	15 672 800	0
			70 248 800	71 858 400
Varav kortfristig skuld			33 864 800	17 282 400

De delar av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske inom ett år.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	298 682	274 978
Depositioner från lokalhyresgäster	0	146 000
	298 682	420 978

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade intäkter avseende avisering Q1	2 038 951	2 034 158
Upplupen kostnad el	26 141	32 140
Upplupen kostnad värme	76 000	74 115
Upplupen kostnad OVK besiktning	43 750	0
Upplupen kostnad förvaltararvode	2 526	4 272
Upplupen kostnad revision	17 000	17 000
Upplupen kostnad ränta fastighetslån	270 802	168 537
Upplupen kostnad arvoden och soc avgifter	152 418	82 983
	2 627 588	2 413 205

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10, Norrtälje

Anders Lindvall
Ordförande

Gunilla Enström

Yvonne Nordahl

Leif Vesterlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573753061

Dokument

Brf Orangeriet årsredovisning 2025

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-03-26 07:31:39 CET (+0100) av Felicia Pihl (FP)

Färdigställt 2026-04-07 10:15:29 CEST (+0200)

Initierare

Felicia Pihl (FP)

Sweax AB

Signerare

Yvonne Nordahl (YN)

Identifierad med svenskt BankID som "Yvonne Britt-Marie Nordahl"

Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yvonne Britt-Marie Nordahl"

Signerade 2026-03-26 08:07:44 CET (+0100)

Anders Lindvall (AL1)

Identifierad med svenskt BankID som "Anders Bengt Lindvall"

Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Bengt Lindvall"

Signerade 2026-03-26 07:33:33 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573753061

Gunilla Enström (GE)

Identifierad med svenskt BankID som "TORBORG GUNILLA ENSTRÖM"
Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBORG GUNILLA ENSTRÖM"
Signerade 2026-03-26 08:05:46 CET (+0100)

Leif Vesterlund (LV)

Identifierad med svenskt BankID som "LEIF VESTERLUND"
Brf Orangeriet



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF VESTERLUND"
Signerade 2026-03-27 07:35:50 CET (+0100)

Alexandra Lindqvist (AL2)

Identifierad med svenskt BankID som "Alexandra Camilla L Lindqvist"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexandra Camilla L Lindqvist"
Signerade 2026-04-07 10:15:29 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn

Org.nr 769633-2878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 föreningens 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574657009

Dokument

revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-07 10:15:47 CEST (+0200) av Alexandra

Lindqvist (AL1)

Färdigställt 2026-04-07 10:16:40 CEST (+0200)

Initierare

Alexandra Lindqvist (AL1)

Hammarbergs revisionsbyrå

Signerare

Alexandra Lindqvist (AL2)

Hammarberg & Lindqvist Revision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Alexandra Camilla L Lindqvist"

Signerade 2026-04-07 10:16:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

