

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SJÖSTADSORANGERIET

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SJÖSTADSORANGERIET

Tid: Onsdagen den 20 maj 2026, kl. 18:00

Lokal: Föreningens orangeri, Mjölnavägen 21–23

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 39.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

BRF Sjöstadsorangeriet
Org nr 769636-1406

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningen är medlem i Jungfrusunds samfällighetsförening i Ekerö. Samfälligheten förvaltar GA:13 (8,26%) (föreningens andelar inom parentes). Föreningen har 7 andelar av totalt 85 i samfällighetsföreningen. Samfälligheten förvaltar en anläggning bestående av Bilväg inkl.belysning med tillhörande anordningar, gångväg inkl.belysning, anläggning för dagvattenhantering såsom dike, rör och fiberduk, miljöstuga, uppställningsyta för sophantering såsom sopkärl, utrymme för motion och lek, anordning för postlådor.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Klas Gustafsson	Ordförande	2026
Jeanette Flander	Ledamot	2026
Fredrik Olsson	Ledamot	2027
Eva-Lena Jansson	Ledamot	2027
Jonatan Erazo Cabrera	Suppleant	2027
John Embretsen	Suppleant	2027
Joakim Wikström	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-10.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes William Lindström på Kungsbron Borevision.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Dennis Källqvist och Richard Myrenberg.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Ekerö Ekebyhov 3:59, Ekerö kommun.

Adress: Mjölmarvägen 21-23, Bryggarvägen 142 A-B, 144 A-B

Upplåtelseform: Äganderätt

Markareal: 2 060 kvm

33 bostäder och 6 lokaler är uppförda i två hus.

Total boyta 2 201 m². Lokalyta 468 m².

Nybyggnadsår 2021.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 733 386	2 573 638	1 999 773	1 826 585
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 039 408	-1 255 349	-1 161 606	-1 538 110
Soliditet	%	75	75	75	75
Likviditet	%	282	188	154	87
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	799	768	556	574
Skuldsättning per kvm	kr	14 034	14 105	14 177	14 320
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	14 034	14 105	14 177	14 320
Energikostnad per kvm	kr	179	170	159	201
Räntekänslighet (grundavgift)	%	17,6	18,4	25,5	24,9
Sparande per kvm	kr	247	166	201	57
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	78,02	79,68	72,13	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.
Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållselingår inte i avgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Trots att föreningen redovisar en förlust så är kassaflödet för året positivt.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	120 488 492		197 544	-4 302 892	-1 255 349
Reservering till yttre fond			70 967	-70 967	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-1 255 349	1 255 349
Årets resultat		—			-1 039 408
Belopp vid årets utgång	120 488 492		268 511	-5 629 208	-1 039 408

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 629 208
Årets resultat	-1 039 408
	-6 668 616

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	71 160
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-6 739 776
	-6 668 616

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 039 408
Dispositioner	-71 160

Årets resultat efter dispositioner	-1 110 568
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	339 671
---	---------

Resultaträkning

Not

**2025-01-01
-2025-12-31**

**2024-01-01
-2024-12-31**

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

2 733 386

2 573 637

Summa rörelseintäkter

2 733 386

2 573 637

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-1 002 599

-984 158

Periodiskt underhåll

0

0

Övriga externa kostnader

4

-139 058

-225 107

Arvoden och personalkostnader

5

-26 284

-26 673

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 697 831

-1 697 831

Summa rörelsekostnader

-2 865 772

-2 933 769

Rörelseresultat

-132 386

-360 132

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

6

7 967

13 397

Räntekostnader

-914 989

-908 614

Summa finansiella poster

-907 022

-895 217

Resultat efter finansiella poster

-1 039 408

-1 255 349

Årets resultat

-1 039 408

-1 255 349

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

-1 039 408

-1 255 349

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-71 160

-70 967

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll**

-1 110 568

-1 326 316

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

150 376 932

152 074 763

Summa materiella anläggningstillgångar

150 376 932

152 074 763

Summa anläggningstillgångar

150 376 932

152 074 763

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

48 635

179 970

Övriga fordringar

8

154 246

12 036

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 992

5 468

Klientmedel i SHB

1 162 327

889 323

Summa kortfristiga fordringar

1 374 200

1 086 797

Kassa och bank

Kassa och Bank

137 358

0

Summa kassa och bank

137 358

0

Summa omsättningstillgångar

1 511 558

1 086 797

Summa tillgångar

151 888 490

153 161 560

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

120 488 492
268 511

120 488 492
197 544

Summa bundet eget kapital

120 757 003

120 686 036

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-5 629 208
-1 039 408

-4 302 892
-1 255 349

Summa fritt eget kapital

-6 668 616

-5 558 241

Summa eget kapital

114 088 387

115 127 795

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 11

10 000 000

27 455 731

Summa långfristiga skulder

10 000 000

27 455 731

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 11

27 455 731

10 191 004

Leverantörsskulder

17 082

34 289

Skatteskulder

26 641

60 251

Övriga skulder

12

6 438

5 850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

294 211

286 640

Summa kortfristiga skulder

27 800 103

10 578 034

Summa eget kapital och skulder

151 888 490

153 161 560

Kassaflödesanalys

**2025-01-01
-2025-12-31** **2024-01-01
-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -132 386 -360 128

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar

1 697 831 1 697 831

Erhållen ränta

7 967 13 393

Erlagd ränta

-914 989 -908 614

658 423 442 482

Ökning/minskning kundfordringar

134 970 -179 970

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-149 370 142 636

Ökning/minskning leverantörsskulder

-17 207 -766

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-25 450 99 328

Kassaflöde från den löpande verksamheten

601 366 503 710

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-191 004 -191 004

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-191 004 -191 004

Årets kassaflöde

410 362 312 706

Likvida medel vid årets början

889 323 576 617

Likvida medel vid årets slut

1 299 685 889 323

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden enligt avskrivningstiderna nedan. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 704 516	1 609 806
Årsavgifter lokaler	428 204	440 939
Hyror parkering	327 063	281 250
Uppvärmningsavgifter	25 576	127 962
Uppvärmningsavgifter kredit av faktura 2024	-69 497	0
Vattenavgifter	101 280	92 840
Elavgifter - laddning elbil	27 327	0
Övriga hyresintäkter	37 920	37 660
Övrig momspliktig intäkt	-8 635	9 023
Övriga intäkter *	192 332	30 962
Brutto	2 766 086	2 630 442
Hyresförluster vakanser lokaler	-19 000	0
Hyresförluster vakanser parkering	0	-530
Övriga vakanser hyresförluster	1 300	4 676
Övriga hyresnedsättningar	-15 000	-60 950
Summa nettoomsättning	2 733 386	2 573 638

Årsavgiften täcker utöver föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov även och bredband.

* Av de övriga intäkterna avser 55 371 kr fastighetsskatt för lokaler avseende 2024, samt 73 600 kr för fastighetsskatt 2025.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	117 181	126 362
Reparationer, löpande underhåll	66 661	48 730
Elavgifter	270 322	261 808
Vatten och avlopp	206 977	191 883
Renhållning	124 522	118 712
Försäkringar	51 152	52 160
Avgift till gemensamhetsanläggning	40 864	65 881
Kabel-TV/Internet	48 288	46 584
Övriga fastighetskostnader	3 032	18 368
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 600	53 670
Summa driftskostnader	1 002 599	984 158

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	4 577	1 190
Kontorsmaterial	150	0
Kommunikation	7 509	5 293
Förlust hyresfordringar	0	90 722
Revision	21 813	16 406
Föreningsmöten	5 120	5 882
Ekonomisk och administrativ förvaltning	65 410	63 265
Övriga förvaltningskostnader	34 479	42 348
Övriga externa kostnader	0	1
Summa övriga externa kostnader	139 058	225 107

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
Kostnadsersättning	0	389
Summa arvoden, personalkostnader	26 284	26 673

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 850	11 267
Övriga ränteintäkter	117	2 130
Summa finansiella intäkter	7 967	13 397

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 832 023	82 832 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 832 023	82 832 023
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 517 672	-4 819 841
Årets avskrivningar	-1 697 831	-1 697 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 215 503	-6 517 672
Utgående planenligt värde	<u>74 616 520</u>	<u>76 314 351</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 760 412	75 760 412
Utgående planenligt värde	75 760 412	75 760 412
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>150 376 932</u>	<u>152 074 763</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 400 000	56 347 000
Taxeringsvärde mark	12 760 000	14 620 000
	<u>71 160 000</u>	<u>70 967 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	63 800 000	65 600 000
Lokaler	<u>7 360 000</u>	<u>5 367 000</u>
	71 160 000	70 967 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	12 220	12 036
Skattefordringar	13 055	0
Övriga fordringar	<u>128 971</u>	<u>0</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>154 246</u>	<u>12 036</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	3,65	2027-03-28	10 000 000
SEB	2,39	2026-03-28	10 000 000
SEB	1,50	2026-03-28	10 000 000
SEB	1,49	2026-02-28	7 455 731
Summa skulder till kreditinstitut			37 455 731
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommade räkenskapsår			-191 004
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommade räkenskapsår			-27 264 727
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			36 500 711

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2025-01-01 -2025-12-31</u>	<u>2024-01-01 -2024-12-31</u>
Ränteskuld lån	5 678	3 896
Arbetsgivaravgifter	18 852	12 568
Arvode revision	21 000	20 000
Arvode styrelse	60 000	40 000
Förskottsbetalda hyror/avgifter	152 751	181 038
Elavgifter	32 747	29 137
Renhållning	3 183	0
	294 211	286 639

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	80 750 000	80 750 000
Summa ställda säkerheter	80 750 000	80 750 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	5 850	5 850
Skulder till MBF	588	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>6 438</u>	<u>5 850</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tecknat avtal med Nabo om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-18

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Klas Gustafsson
Ordförande

Jeanette Flander
Ledamot

Fredrik Olsson
Ledamot

Eva-Lena Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Kungsbron Revision AB

William Lindström
Av föreningen vald revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KLAS GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-20 08:27:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Klas Gustaf Gustafsson

Klas Gustafsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.231.44.26

FREDRIK OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-20 08:06:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK OLSSON

Fredrik Olsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.194.136.22

JEANETTE FLANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-20 08:07:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JEANETTE FLANDER

Jeanette Flander

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.136.32

EVA-LENA JANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-20 08:12:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA-LENA JANSSON

Eva-Lena Jansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.113.98.168

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2026-05-20 09:19:27 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: WILLIAM LINDSTRÖM	
William Lindström	Leveranskanal: E-post IP-adress: 213.88.193.73

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet

Org.nr 769636-1406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriet för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sjöstadsorangeriets 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjästadsoangeriet för år 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, medelförvaltningen 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 provar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-05-20 09:19:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.