



ÅRSREDOVISNING

Brf Orren 2

Org nr 716421-8476

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens trettioandra verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Orren 2 registrerades hos Bolagsverket 1992-03-02.

Ekonomisk plan är upprättad 1993-11-25 och registrerad hos Bolagsverket 1993-12-03.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2025-06-24.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har beslutat om och registrerat nya stadgar. Dessa beslutades den 2025-05-06 och registrerades hos bolagsverket den 2025-06-24.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-06.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Jadranka Sars	ordförande
Urban Hjelm	vice ordförande
Angelika Brodka Karlsson	sekreterare
Jonas Sundholm	fastighetsansvarig

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten, varav 4 st. före föreningsstämman den 6 maj 2025.

Styrelsearvoden avseende 2024-25 om 42 900 kr (föregående år 45 190 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats. Styrelsearvoden avseende 2025-26 om 100 000 kr exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel, Baker Tilly	ordinarie revisor
Fredrik From, Baker Tilly	revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gerd Henriksson (sammankallande), Karl Glansborg och Anders Karlsson.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Orren 2 med adress Östermalmsgatan 84, 114 50 Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1907, innehåller 48 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 3 744 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	8	24	12	4	48
S:a yta	348	1 642	1 241	513	3 744

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 1 015 m².

I källarplanet finns soprum med källsortering, cykelrum och tvättstuga. Styrelserum finns på plan ett. Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 240 600 000 kr (föreg år 251 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	71 000	18 800	89 800
Mark	135 000	15 800	150 800
Summor	206 000	34 600	240 600

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 182 tkr (föreg år ca 307 tkr).

Årets genomförda planerade underhållsarbeten uppgår till ca 161 tkr (föreg år ca 324 tkr), se vidare Not 4.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2024-02-19.

Under 2026 planerar föreningen att projektera och upphandla stambyte, att införskaffa värmeslingor på taket för att motarbeta isbildning på vintern samt att enligt den nya lagen om redovisning av bostadsrättsföreningar enligt nytt regelverk som benämns K3 besikta fastigheten. De uppskattade kostnaderna för dessa åtgärder är:

Projektering och planering stambyte	500 tkr
Värmeslingor på taket	200 tkr
<u>Besiktning av fastigheten</u>	50 tkr
Summa	750 tkr

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tived Fastighetservice AB.
Städningen har skötts av Smart Förvaltning i Sverige AB.

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften.
Ett fibernät med Open Universe som kommunikationsoperatör finns installerat.

Uttagna panter 24 596 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 1 719 563 kr.

Fr o m 2011-01-01 uttas ingen årsavgift.

Föreningens hemsida är orren2.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 48 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.
Dessutom finns i fastigheten 5 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Under året har 6 st överlåtelser ägt rum.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	68	69
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67	68

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 976 855	3 914 561	3 695 812	3 367 197
Resultat efter finansiella poster	3 505 314	1 333 293	1 367 511	1 127 407
Balansomslutning	42 044 355	38 267 179	36 889 143	35 725 122
Kassa och bank	16 929 816	13 052 664	11 382 669	10 185 959
Soliditet (%)	95	95	95	94
Skuldkvot	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	0	0
Årsavgift kr/m ² (BR)/år	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	0	0	0	0
Energikostnad kr/m ² (tot)	181	209	200	179
Sparande kr/m ² (tot)	459	398	383	311

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 786 000	6 562 814	3 384 319	3 300 335	1 333 293	36 366 761
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			753 000	-753 000		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-346 427	346 427		
Balanseras i ny räkning				1 333 293	-1 333 293	
Årets resultat					3 505 314	3 505 314
Belopp vid årets utgång	21 786 000	6 562 814	3 790 892	4 227 055	3 505 314	39 872 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 227 055
Årets resultat	3 505 314
Summa	7 732 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	721 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 161 737
Balanseras i ny räkning	7 172 306
Summa	7 732 369

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 976 855	3 914 561
Övriga rörelseintäkter	2	<u>1 780 032</u>	<u>82 501</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		5 756 887	3 997 062
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 985 813	- 2 245 341
Underhållskostnader	4	- 161 737	- 324 706
Övriga externa kostnader	5	- 105 635	- 163 846
Personalkostnader	6	- 176 260	- 59 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 236 013</u>	<u>- 236 013</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 665 458	- 3 029 242
<i>Rörelseresultat</i>		3 091 429	967 820
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		414 009	365 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 124</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		413 885	365 473
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		3 505 314	1 333 293
<i>Årets resultat</i>		3 505 314	1 333 293

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	<u>24 463 885</u>	<u>24 699 898</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 463 885	24 699 898
Summa anläggningstillgångar		24 463 885	24 699 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		181 368	30 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>469 286</u>	<u>484 503</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		650 654	514 617
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>16 929 816</u>	<u>13 052 664</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		16 929 816	13 052 664
Summa omsättningstillgångar		17 580 470	13 567 281
SUMMA TILLGÅNGAR		42 044 355	38 267 179

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 348 814	28 348 814
Fond för yttre underhåll		<u>3 790 892</u>	<u>3 384 319</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		32 139 706	31 733 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 227 055	3 300 335
Årets resultat		<u>3 505 314</u>	<u>1 333 293</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 732 369	4 633 628
SUMMA EGET KAPITAL		39 872 075	36 366 761
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	10	<u>289 356</u>	<u>289 356</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		289 356	289 356
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		187 515	288 275
Skatteskulder	11	9 014	30 322
Övriga skulder		142 868	230 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 543 527</u>	<u>1 061 747</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 882 924	1 611 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 044 355	38 267 179

Kassaflödesanalys

2025

2024

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	3 091 429	967 820
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>236 013</u>	<u>236 013</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	3 327 442	1 203 833

Erhållen ränta och utdelning	414 009	365 473
Erlagd ränta	- 124	0
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	3 741 327	1 569 306

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 136 037	55 946
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>271 862</u>	<u>44 743</u>
Förändring av rörelsekapitalet	135 825	100 689

Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 877 152	1 669 995
--	-----------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	3 877 152	1 669 995
---	-----------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	3 877 152	1 669 995
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>13 052 664</u>	<u>11 382 669</u>
Likvida medel vid årets slut	16 929 816	13 052 664

Varav kassa och bank (Varav kortfristiga placeringar)	16 929 816 (0)	13 052 664 (0)
--	-------------------	-------------------

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 721 800 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Hysesintäkter lokaler	3 976 855	3 914 561
Summa	3 976 855	3 914 561

I årsavgiften som för närvarande är 0 kr ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	28 340	27 690
Avgifter andrahandsuthyrning	12 015	32 509
Försäljning passerbrickor	5 121	16 500
FNI-bidrag	13 770	4 590
Övrigt	1 223	1 212
Återbetalning moms	1 719 563	0
Summa	1 780 032	82 501

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 1 719 563 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	95 403	84 698
Hisstillsyn, besiktning	12 776	11 918
Snöröjning	8 020	7 181
Gårdskostnader	60 334	40 542
Elavgifter	91 532	93 851
Fjärrvärme	627 268	745 667
Vatten	142 764	156 759
Städning, klottersanering	63 932	86 950
Renhållning hushållssopor	49 696	55 743
Renhållning grovsopor	56 368	74 740
Löpande reparationer	175 152	307 208
Löpande reparationer hissar	7 672	0
Övriga fastighetskostnader	26 763	21 400
Fastighetsavgift/-skatt	428 752	418 240
Fastighetsförsäkring	103 476	98 364
Kabel-TV o. internetkostnader	35 905	42 080
Summa	1 985 813	2 245 341

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Hissrenovering (2024)	0	102 500
Dörrautomatik och porttelefon (2024)	0	93 247
Diverse smidesarbeten (2024)	0	128 959
Ventilationsarbeten	90 876	0
Projekteringskostnader VA-stambyte	70 861	0
Summa	161 737	324 706

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	65 773	75 830
Revision	16 546	22 148
Övriga förvaltningskostnader	20 666	64 390
Bankavgifter	2 650	1 478
Summa	105 635	163 846

Not 6 Personalkostnader	2025	2024
Löner och andra ersättningar för efterjustering styrelsearvode styrelse	42 900	0
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	142 900	45 150
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	33 360 (0)	14 186 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	176 260	59 336

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Ingående avskrivningar	- 7 189 434	- 6 953 421
Årets avskrivningar	<u>- 236 013</u>	<u>- 236 013</u>
Utgående avskrivningar	- 7 425 447	- 7 189 434
Redovisat värde	24 463 885	24 699 898
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	89 800 000	80 000 000
Mark	<u>150 800 000</u>	<u>171 000 000</u>
Summa	240 600 000	251 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Hisstillsyn per juni	4 668	3 945
Kabel-TV per mars	7 842	9 317
Upplupen utgående moms kv 1	250 415	248 320
Upplupet FNI-bidrag	0	4 590
Fastighetsförsäkring per december	107 397	103 476
Upplupen sparränta	<u>98 964</u>	<u>114 855</u>
Summa	469 286	484 503

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	3 585 900	1 815 797
SBAB sparkonto	3 117 744	32 072
SBAB placeringskonto	3 041 512	3 000 000
SBAB placeringskonto	2 184 660	2 023 444
SBAB placeringskonto	5 000 000	0
Marginalen Bank	0	1 000 030
Collector	0	1 009 984
Resurs Bank	0	1 087 213
Aros Kapital	0	1 050 233
Handelsbanken placeringskonto	0	2 033 891
Summa	16 929 816	13 052 664

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Inbet deposit LOK4 Carlstein gruppen (180321)	112 036	112 036
Inbet deposit LOK5 Distr. Knowledge (190301)	177 320	177 320
Summa	289 356	289 356

Not 11 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	416 272
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	0	418 240
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	428 752	0
Inbetald preliminärskatt	- 419 738	- 804 190
Summa	9 014	30 322

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad telefontjänst	134	120
Upplupen kostnad fjärrvärme	89 534	112 227
Upplupen kostnad elavgifter	8 928	10 256
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	713	0
Upplupen kostnad renhållning	5 702	18 620
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	32 242	34 905
Beräknat upplupet styrelsearvode	100 000	30 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	31 420	9 426
Förutbetalda hyror	1 255 854	825 193
Beräknad upplupen revisionskostnad	19 000	21 000
Summa	1 543 527	1 061 747

Årsredovisningen beslutades 2026-02-10.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Jadranka Sars, ordförande
Urban Hjelm
Angelika Brodka Karlsson
Jonas Sundholm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orren 2

Org.nr 716421-8476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orren 2 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Orren 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 08:31

SENT BY OWNER:

Amelia Losander · 10.03.2026 10:07

DOCUMENT ID:

HkgS_yvpKWI

ENVELOPE ID:

SkNdkPaF-e-HkgS_yvpKWI

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB 2025 - Brf Orren 2.pdf

18 pages

SHA-512:

6d074bf7f2f3d9d227d89695d48273552930eef3779a52
28810d8b38f4ca7d8008b399576516d6d50b49d5a2c11
255b3e57234ff57b4c6daebb040c0715833ce

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
URBAN HJELM urban.hjelm@walthon.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 08:26 11.03.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/07) IP: 213.112.251.155
Anna Jadranka Sars jaddis.sars@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 08:28 11.03.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/24) IP: 83.182.72.45
JONAS SUNDHOLM jonas@jsundholm.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 13:42 11.03.2026 07:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/15) IP: 83.185.37.39
ANGELIKA BRODKA KARLS SON angelika@orren2.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 13:43 11.03.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/24) IP: 158.174.186.155
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillysto ckholm.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 08:31 12.03.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* 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