

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Orren
Org nr: 782000-0664

2024-07-01 – 2025-06-30



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Orren får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Avesta Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-01-12. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 146% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sex lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 146% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 58 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 142 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna på övriga komponenter blir högre jämfört med innan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orren 6 i Avesta Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter samt 8 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adress är Telegatan 11 och Myrgatan 10-12 i Avesta.

Föreningen ärf ullvärdesförsäkrad i Folksam (Gallagher) I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjurssanering Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	6
2 r.o.k.	6
3 r.o.k.	12
4 r.o.k.	6
Summa	30

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hyresrätter	1
Lokaler	8
Garage	0
P-platser	16

Total tomtarea 1 673 m²

Bostäder hyresrätt 52 m²

Bostäder bostadsrätt 1 868 m²

Total bostadsarea 1 920 m²

Lokaler hyresrätt 394 m²

Lokal Bostadsrätt 34 m²

Total lokalarea 428 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 428 m²

Årets taxeringsvärde 14 499 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 801 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Verksamhet/lokaltyp
Korpen Avesta	64	Butik
Beauty Room	95	Butik
Avesta Salongen	93	Butik
Privat person	99	Lokal
Micoram medical AB	40	Butik

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,30 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Statuskontroll och underhållsplanering
Riksbyggen	Lokalvård
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 578 tkr/år. Av detta är 109 tkr att betrakta som planerat underhåll och 469 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 59 tkr. Avsättning har gjorts med 109 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyten	1999/2000
Fönsterbyten	2003
Balkonginglasning	2006/2007
Renovering trapphus	2018/2019
Betongarbeten i källare	2020-2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Översyn ventilation	62 914
Översyn avlopp/fukt	98 629
Översyn elledningar	109 313

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maj-Britt Morin	Ordförande	2025
Erik Berger	Sekreterare	2026
Eva Welén	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Serhii Mykhalchuk	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingen utsedd		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip från K2 till K3 från 2024-07-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 4,9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften f.o.m. 2025-07-01 med 5,0% .

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

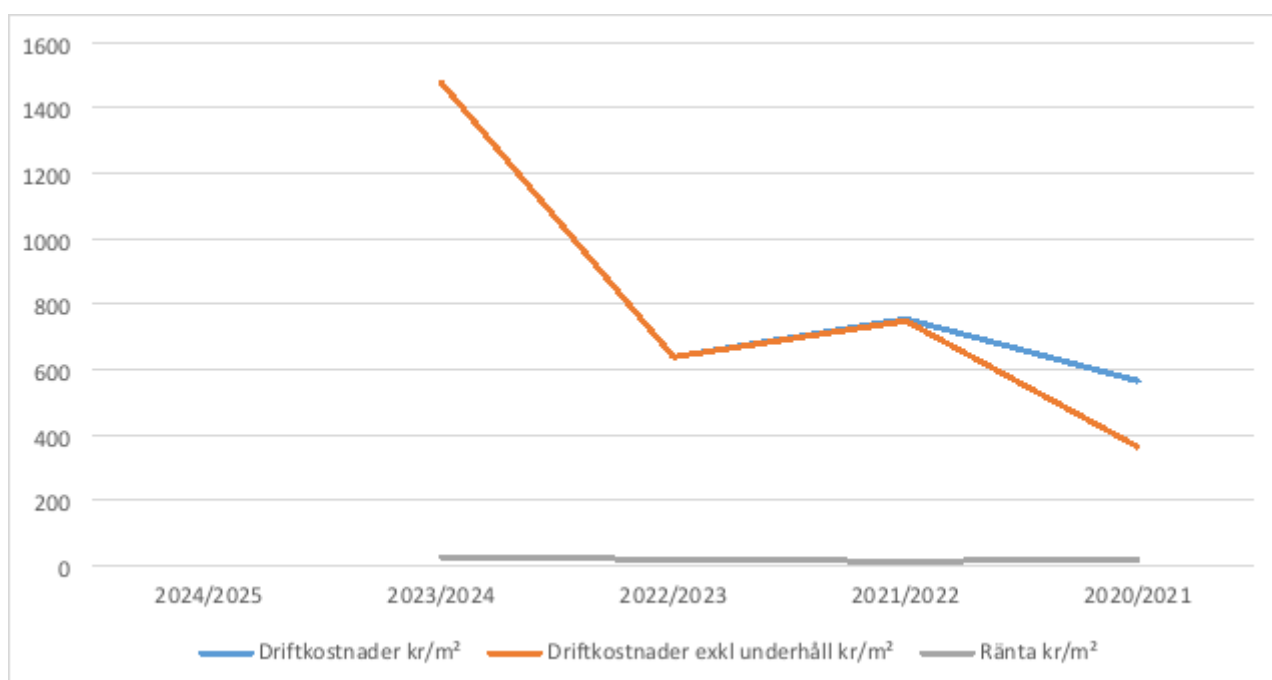
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 768	1 678	1 594	1 391	1 419
Resultat efter finansiella poster*	85	-435	-316	-388	-410
Soliditet %*	24	17	30	34	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	75	31	61	52	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	698	665	630	594	586
Energikostnad kr/kvm*	281	273	219	192	190
Sparande kr/kvm*	141	-126	-76	-96	123
Skuldsättning kr/kvm*	810	884	952	1 021	1 089
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 000	1 091	1 175	1 260	1 344
Räntekänslighet %*	1,4	1,6	1,9	2,1	2,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	113 500	0	0	1 768 701	-817 662	-435 049
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-435 049	435 049
Reservering underhållsfond				109 000	-109 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-188 856	188 856	
Årets resultat						84 506
Vid årets slut	113 500	0	0	1 688 845	-1 172 855	84 506

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 252 712
Årets resultat	84 506
Årets fondreservering enligt stadgarna	-109 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	188 856
Summa	-1 088 350

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 088 350

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före förändring	84 506
Årets ianspråktagande av underhållsfond	188 856
Årets fondavsättning	-109 000
	<u>164 362</u>

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 767 546	1 677 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	2 470 311
Summa		1 767 906	4 147 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 144 316	-4 011 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 580	-268 505
Personalkostnader	Not 6	-116 454	-106 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-57 575	-138 997
Summa rörelsekostnader		-1 616 924	-4 524 964
Rörelseresultat		150 982	-377 052
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 404	6 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-76 880	-64 647
Summa finansiella poster		-66 476	-57 997
Resultat efter finansiella poster		84 506	-435 049
Årets resultat		84 506	-435 049

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 961 745	2 019 320
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 961 745	2 019 320
Summa anläggningstillgångar		1 961 745	2 019 320
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-140	-140
Övriga fordringar	Not 13	895	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	107 732	803 431
Summa kortfristiga fordringar		108 487	804 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	862 641	856 533
Summa kassa och bank		862 641	856 533
Summa omsättningstillgångar		971 128	1 660 591
Summa tillgångar		2 932 873	3 679 911

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	113 500	113 500
Fond för yttre underhåll	1 688 845	1 768 701
Summa bundet eget kapital	1 802 345	1 882 201
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 172 855	-817 662
Årets resultat	84 506	-435 049
Summa fritt eget kapital	-1 088 350	-1 252 712
Summa eget kapital	713 996	629 490
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 915 725
Summa långfristiga skulder	0	1 915 725
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	158 971
Leverantörsskulder	Not 17	88 736
Skatteskulder	Not 18	2 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	884 033
Summa kortfristiga skulder	2 218 878	1 134 696
Summa eget kapital och skulder	2 932 873	3 679 911

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	150 982	-377 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	57 575	138 997
	208 556	-238 055
Erhållen ränta	13 928	22 404
Erlagd ränta	-77 741	-65 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 743	-280 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	692 047	-700 740
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-657 821	745 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten	178 970	-235 758
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-172 861	-160 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 861	-160 768
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 109	-396 526
Likvida medel vid årets början	856 533	1 253 059
Likvida medel vid årets slut	862 641	856 533
Kassa och Bank BR	862 641	856 533



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Omklassificeringen har gjorts i år, dvs att övriga ersättningar har flyttats från övriga rörelseintäkter till nettoomsättning. Detta eftersom omklassificeringen påverkar resultaträkningen.

Vatten, värme och avfallshämtning ingår i årsavgiften.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2020/2021 har inte räknats om. Varför jämförelsebarheten kan vara begränsad

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år BFN/Beräknat
Stomme	Linjär	120
Värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	120
Tak	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
El	Linjär	75
Balkong	Linjär	50
Entré partier	Linjär	50
Dörrar	Linjär	50
Tvättstuga	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 291 344	1 231 008
Årsavgifter, lokaler	36 336	34 644
Hyror, bostäder	65 904	62 832
Hyror, lokaler	341 137	327 352
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 255	-14 022
Övriga ersättningar	11 280	6 987
Summa nettoomsättning	1 767 546	1 677 601

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	7 266
Övriga rörelseintäkter	360	480
Försäkringsersättningar	0	2 462 565
Summa övriga rörelseintäkter	360	2 470 311

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-188 856	0
Reparationer	-66 687	-2 987 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 080	-47 195
Försäkringspremier	-53 092	-46 107
Kabel- och digital-TV	-57 901	-57 358
Obligatoriska besiktningar	0	-17 919
Snö- och halkbekämpning	-30 960	-98 481
Drift och förbrukning, övrigt	0	-60 000
Förbrukningsinventarier	-1 487	-15 450
Vatten	-90 485	-90 853
Fastighetsel	-47 781	-52 201
Uppvärmning	-521 184	-498 716
Sophantering och återvinning	-32 801	-31 327
Förvaltningsarvode drift	0	-7 800
Summa driftskostnader	-1 144 316	-4 011 207



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-231 164	-221 979
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-15 350
Övriga förvaltningskostnader	-33 522	-23 160
Kreditupplysningar	0	-1 997
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 279	-3 438
Bankkostnader	-2 615	-2 581
Summa övriga externa kostnader	-298 580	-268 505

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-90 000	-86 500
Sammanträdesarvoden	-3 500	0
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-21 954	-19 755
Summa personalkostnader	-116 454	-106 255

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-57 575	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-138 997
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-57 575	-138 997

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	0	287
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	10 348	6 263
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	96
Övriga ränteintäkter (Skattekonto)	56	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 404	6 650

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-76 798	-64 647
Övriga räntekostnader	-82	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-76 880	-64 647

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 547 600	1 398 800
Mark	79 000	79 000
Tillkommande utgifter	4 750 000	4 750 000
	12 376 600	6 227 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 376 600	6 227 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 607 280	-1 398 800
Tillkommande utgifter	-2 809 680	-2 670 683
	-8 416 960	-4 069 483
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-57 575	
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-138 997
	-57 575	-138 997
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 474 535	-4 208 480
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 961 745	79 000

Varav

Byggnader	1 882 745	
Mark	79 000	79 000
Tillkommande utgifter		1 940 320

Taxeringsvärden

Bostäder	11 545 000	11 545 000
Lokaler	1 256 000	1 256 000

Totalt taxeringsvärde	14 499 000	12 801 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 394 000</i>	<i>10 313 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 105 000</i>	<i>2 488 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	208 448	208 448
	208 448	208 448
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	208 448	208 448
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-208 448	-208 448
	-208 448	-208 448
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-208 448	-208 448
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-208 448	-208 448
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	50 104	50 104
Osäkra hyres- och kundfordringar	-50 244	-50 244
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-140	-140

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	895	768
Summa övriga fordringar	895	768

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 249	9 774
Förutbetalda försäkringspremier	28 049	25 043
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 948	56 634
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 486	14 465
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	697 515
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 732	803 431

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel (Swedbank)	674 756	260 884
Transaktionskonto (SBAB)	187 885	595 649
Summa kassa och bank	862 641	856 533

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	1 901 835	2 074 696
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-83 735
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 901 835	-75 236
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 915 725

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-12-01	391 850,00	0,00	14 252,00	377 598,00
STADSHYPOTEK	4,61%	2026-03-01	694 980,00	0,00	71 280,00	623 700,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2026-03-30	42 570,00	0,00	35 465,00	7 105,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2026-03-30	182 272,00	0,00	25 000,00	157 272,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2026-03-30	321 198,00	0,00	15 608,00	305 590,00
STADSHYPOTEK	3,24%	2026-03-30	441 826,00	0,00	11 256,00	430 570,00
Summa			2 074 696,00	0,00	172 861,00	1 901 835,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 139 501 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekslån om 377 598 kr 623 700 kr, 430 570 kr, 305 590 kr, 157 272 kr och 7 105 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	99 135	88 736
Summa leverantörsskulder	99 135	88 736

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	5 494	2 956
Summa skatteskulder	5 494	2 956

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	3 223	4 084
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	703 949
Upplupna elkostnader	3 357	3 615
Upplupna vattenavgifter	7 606	7 185
Upplupna värmekostnader	27 831	25 116
Upplupna kostnader för renhållning	2 766	2 627
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	140 757	122 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 414	884 033

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	4 826 000	4 826 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser har uppkommit efter bokslutsdagen

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapets utgång.



Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Digital Underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Maj-Britt Morin

Ordförande Maj-Britt Morin

Erik Berger

Ledamot Erik Berger

Eva Welén

Ledamot Eva Welén,

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, de nedan:

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orren, org.nr 782000-0664.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orren för år 2024-2025 (räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar/Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns (Det registrerade revisionsbolagets) ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag (vi) även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orren för år 2024-2025 (räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Falun den dag som framgår av min elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562785416

Dokument

Årsredovisning f. sign 2025-06-30, 203053
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-11-20 10:48:11 CET (+0100) av Susanne
Hagberg (SH)
Färdigställt 2025-11-24 11:45:48 CET (+0100)

Initierare

Susanne Hagberg (SH)
Riksbyggen
s

Signerare

Maj-Britt Morin (MM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ-BRITT MORIN"
Signerade 2025-11-20 10:50:26 CET (+0100)

Erik Berger (EB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK BERGER"
Signerade 2025-11-20 10:57:46 CET (+0100)

Eva Welén (EW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Welén"
Signerade 2025-11-20 11:28:46 CET (+0100)

Camilla Edelbrink (CE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2025-11-24 11:45:48 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562785416

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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Orren

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Orren i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

