Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örjansgården
Org nr: 782600-3233

2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 092221155557578445832 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

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 obegränsadtid. 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.

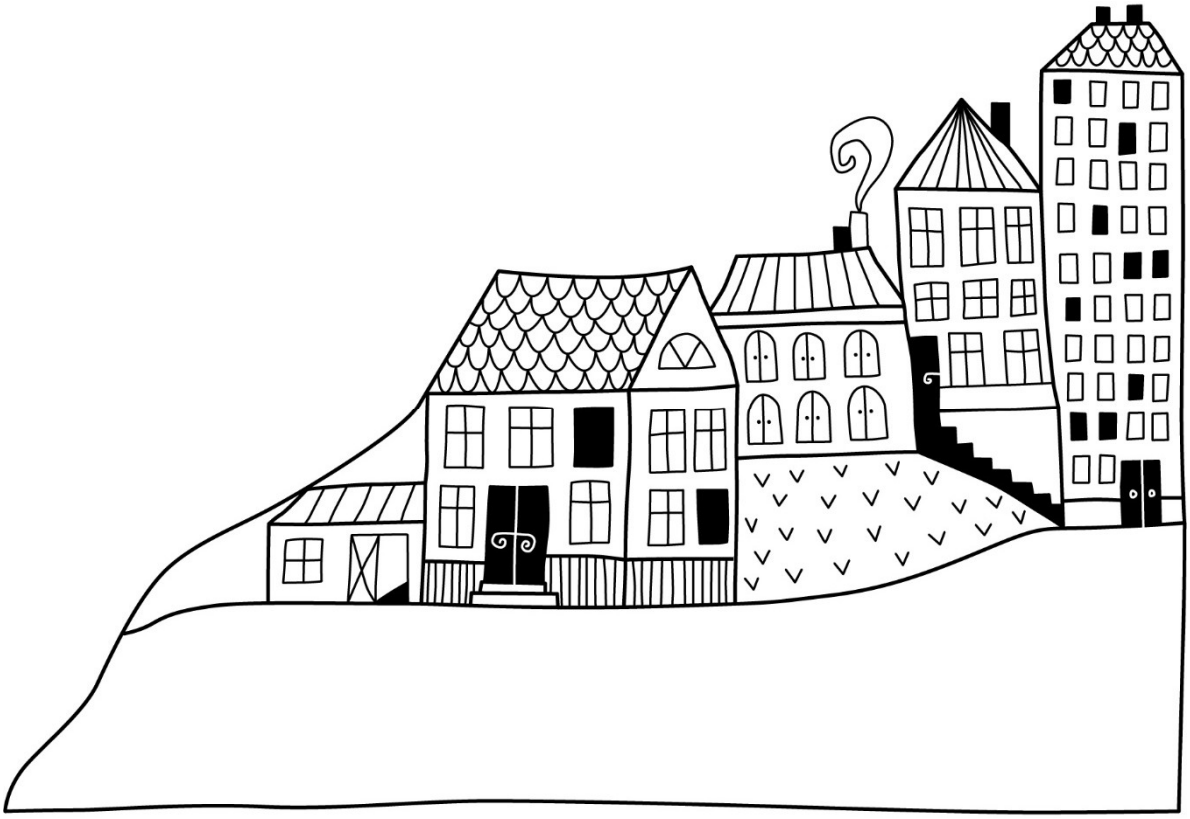
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 09222115557578445832 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Örjansgården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

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

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 Borlänge Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 974 567 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-10-14. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1968-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-16 .

Föreningens likviditet har under året förändrats från 355% till 346%. I resultatet ingår avskrivningar med 761 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 677 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Örjansgården 1 i Borlänge Kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 296 lägenheter samt 1 panncentral och 8 garagelängor. Byggnaderna är uppförda 1968 - 1970. Fastigheternas adress är Lindåkersvägen 1 - 15 samt Sockenvägen 128 - 142 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursbekämpning. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
80	105	111	296

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
128	199

Total tomtarea	67 005 m²
Bostäder bostadsrätt	18 262 m²
Total bostadsarea	18 262 m²
Garagelokaler	1 958 m²
Total lokalarea	1 958 m²
Årets taxeringsvärde	132 321 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	124 018 000 kr

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och viss teknisk förvaltning
Riksbyggen	Felanmälan och jour, underhållsplan
Riksbyggen	Värmeoptimering 24/7 med AI (artificiell intelligens)
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband

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 617 tkr och planerat underhåll för 776 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 utrangeras 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 4 608 tkr/år. Av detta är 888 tkr att betrakta som planerat underhåll och 3 720 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 186 tkr. Avsättning har gjorts med 186 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1995	inklusive renovering badrum
Byggnation garage	2004	96 garage
Byggnation garage	2008	32 garage

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Årets utförda underhåll/komponentbyten (i kr)

Beskrivning	Belopp
Armaturer i trapphus och utbyte av porttelefon	46 859
Målningsarbeten	109 200
Lekplatser samt byte och justering av brunnar	619 882
Dränering	3 230 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Eriksson	Ordförande	2026
Åke Svensson	Vice ordförande	2026
Per Bergström	Sekreterare	2027
Eva Hållås	Ledamot	2026
Bo Nilsson	Ledamot	2027
Karin Granlind	Ledamot	2027
Adib Naseri	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexis Rydell	Suppleant	2026
Ann-Christin Vikström	Suppleant	2027
Gabriel Skoglund	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Sören Danielsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Elisabeth Strid

Valberedning
Ann-Charlotte Grane
Kjell Forslund

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 352 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 352 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3,9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2026-05-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 41 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	13 484	13 018	12 596	11 032	10 944
Resultat efter finansiella poster*	1 916	179	−1 193	803	729
Soliditet %*	89	90	87	91	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	88	89	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	674	649	631	552	548
Energikostnad kr/kvm*	200	197	183	149	145
Sparande kr/kvm*	174	104	165	133	183
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	198
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	219
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	0,4

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

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.

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	1 640 910	0	22 415 350	−378 234	179 489
Disposition enl. årsstämmobeslut				179 489	−179 489
Reservering underhållsfond			186 000	−186 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−775 940	775 940	
Årets resultat					1 915 878
Vid årets slut	**1 640 910**	**0**	**21 825 410**	**391 195**	**1 915 878**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	−198 744
Årets resultat	1 915 878
Årets fondreservering enligt stadgarna	−186 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	775 940
Summa	**2 307 074**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**2 307 074**

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

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 484 046	13 018 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 349	56 379
Summa		**13 631 395**	**13 074 571**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−7 394 706	−8 594 375
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 358 009	−1 309 864
Personalkostnader	Not 6	−2 258 914	−2 525 801
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−761 168	−723 236
Övriga rörelsekostnader	Not 8	−58 626	0
Summa rörelsekostnader		**−11 831 423**	**−13 153 275**
Rörelseresultat		**1 799 972**	**−78 704**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	115 907	258 194
Summa finansiella poster		**115 907**	**258 194**
Resultat efter finansiella poster		**1 915 878**	**179 489**
Årets resultat		**1 915 878**	**179 489**

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 478 254	14 932 663
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	685 840	821 226
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	1 220 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 164 094**	**16 973 888**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 200	4 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		**4 200**	**4 200**
Summa anläggningstillgångar		**18 168 294**	**16 978 088**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 745	1 430
Övriga fordringar	Not 14	97 351	141 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	550 124	762 577
Summa kortfristiga fordringar		**669 220**	**905 247**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 030 564	8 677 000
Summa kassa och bank		**10 030 564**	**8 677 000**
Summa omsättningstillgångar		**10 699 784**	**9 582 247**
Summa tillgångar		**28 868 079**	**26 560 335**

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 640 910	1 640 910
Fond för yttre underhåll		21 825 410	22 415 350
Summa bundet eget kapital		**23 466 320**	**24 056 260**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		391 196	−378 234
Årets resultat		1 915 878	179 489
Summa fritt eget kapital		**2 307 074**	**−198 744**
Summa eget kapital		**25 773 394**	**23 857 516**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		848 864	686 643
Skatteskulder		24 259	76 310
Övriga skulder	Not 17	393 852	554 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 827 710	1 385 330
Summa kortfristiga skulder		**3 094 685**	**2 702 819**
Summa eget kapital och skulder		**28 868 079**	**26 560 335**

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 799 972	−78 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	761 168	723 236
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	58 626	
	2 619 765	**644 531**
Erhållen ränta	−202	412 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 619 563**	**1 056 652**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	352 135	25 577
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	391 865	−990 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 363 564**	**91 467**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−3 230 000	0
Investeringar i inventarier	0	−205 514
Investeringar i pågående byggnation	1 220 000	−1 220 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−2 010 000**	**−1 425 514**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 353 564	−1 334 047
Likvida medel vid årets början	8 677 000	10 011 047
Likvida medel vid årets slut	10 030 564	8 677 000
Kassa och Bank BR	10 030 564	8 677 000

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

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.

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
Byggnader	Linjär	24-120
Markanläggningar	Linjär	25
Maskiner/inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 067 872	11 615 328
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, garage	628 224	605 184
Hyror, p-platser	451 776	434 130
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−4 090	−6 304
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−38 372	−38 976
Elavgifter	12 858	19 925
Kabel-tv-avgifter	241 536	241 536
Övriga avgifter	0	9 729
Övriga ersättningar	122 443	135 840
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	0
Summa nettoomsättning	**13 484 046**	**13 018 192**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	11 440	20 859
Övriga rörelseintäkter	95 657	35 520
Försäkringsersättningar	40 252	0
Summa övriga rörelseintäkter	**147 349**	**56 379**

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−775 940	−1 195 408
Reparationer	−617 343	−1 050 374
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−427 210	−401 580
Försäkringspremier	−378 846	−374 637
Kabel- och digital-TV	−460 402	−536 439
Systematiskt brandskyddsarbete	−28 538	0
Serviceavtal	−69 250	−64 621
Obligatoriska besiktningar	0	−6 250
Bevakningskostnader	−9 441	−6 005
Snö- och halkbekämpning	−28 555	−33 704
Statuskontroll	0	−242 350
Drift och förbrukning, övrigt	0	−1 961
Förbrukningsinventarier	−129 303	−153 017
Fordons- och maskinkostnader	−50 882	−132 878
Vatten	−912 335	−823 914
Fastighetsel	−575 480	−628 059
Uppvärmning	−2 556 023	−2 534 619
Sophantering och återvinning	−343 104	−373 888
Förvaltningsarvode drift	−32 054	−34 673
Summa driftskostnader	**−7 394 706**	**−8 594 375**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 034 329	−977 296
IT-kostnader	−771	0
Arvode, yrkesrevisorer	−39 125	−25 500
Övriga förvaltningskostnader	−118 607	−128 009
Kreditupplysningar	−14 586	−31 566
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−71 712	−90 820
Representation	−5 156	−1 935
Kontorsmateriel	−9 936	0
Telefon och porto	−20 710	−20 871
Medlems- och föreningsavgifter	−16 021	−13 986
Bankkostnader	−8 306	−7 380
Övriga externa kostnader	−18 750	−12 500
Summa övriga externa kostnader	**−1 358 009**	**−1 309 864**

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−1 192 938	−1 115 123
Lön till övrig personal	0	−164 776
Uttagsskatt	−319 962	−391 093
Styrelsearvoden	−179 578	−205 529
Sammanträdesarvoden	0	−9 397
Övriga ersättningar	0	−26 130
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−30 879	−14 250
Övriga personalkostnader	−24 322	−48 756
Sociala kostnader	−511 235	−550 747
Summa personalkostnader	**−2 258 914**	**−2 525 801**

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−343 253	−273 695
Avskrivning Markanläggningar	−282 529	−282 529
Avskrivning Maskiner och inventarier	−135 386	−167 012
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−761 168**	**−723 236**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	−58 626	0
Summa övriga rörelsekostnader	**−58 626**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	116 109	256 337
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	366
Övriga ränteintäkter	−282	1 491
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**115 907**	**258 194**

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 507 944	52 507 944
Mark	3 349 860	3 349 860
Markanläggning	7 063 222	7 063 222
	62 921 026	**62 921 026**
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 230 000	0
	3 230 000	**0**
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	−300 000	0
	−300 000	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**65 851 026**	**62 921 026**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−42 488 866	−42 215 171
Markanläggningar	−5 499 498	−5 216 969
	−47 988 364	**−47 432 140**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−343 253	−273 695
Årets avskrivning markanläggningar	−282 529	−282 529
	−625 782	**−556 224**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−48 372 771**	**−47 988 364**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**17 478 255**	**14 932 662**
Varav		
Byggnader	12 847 199	10 019 078
Mark	3 349 860	3 349 860
Markanläggningar	1 281 196	1 563 724

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	**132 321 000**	**124 018 000**
varav byggnader	*103 208 000*	*99 223 000*
varav mark	*29 113 000*	*24 795 000*

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 087 824	1 882 310
Bilar och andra transportmedel	593 750	593 750
	2 681 574	**2 476 060**
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	205 514
	0	**205 514**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 681 574**	**2 681 574**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−1 741 598	−1 633 961
Bilar och andra transportmedel	−118 750	−59 375
	−1 860 348	**−1 693 336**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−76 011	−107 637
Bilar och andra transportmedel	−59 375	−59 375
	−135 386	**−167 012**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−1 817 609	−1 741 598
Bilar och andra transportmedel	−178 125	−118 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 995 734**	**−1 860 348**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**685 840**	**821 226**
Varav		
Inventarier och verktyg	270 215	346 226
Bilar och andra transportmedel	415 625	475 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda utgifter	1 220 000	0
Under året nedlagda utgifter	2 010 000	1 220 000
Under året genomförda omfördelningar	-3 230 000	0
Vid årets slut	**0**	**1 220 000**

Avser dräneringsarbeten.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Deposition SBC	4 200	4 200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**4 200**	**4 200**

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	97 351	141 240
Summa övriga fordringar	**97 351**	**141 240**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	116 109	0
Förutbetalda försäkringspremier	5 765	378 846
Förutbetalt förvaltningsarvode	269 548	258 079
Förutbetald kabel-tv-avgift	124 022	60 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 680	65 490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**550 124**	**762 577**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	6 528 378	7 528 378
Transaktionskonto	3 502 186	1 148 622
Summa kassa och bank	**10 030 564**	**8 677 000**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 743	26 743
Skuld för moms	310 354	374 975
Skuld sociala avgifter och skatter	48 291	145 317
Skulder för löneavdrag	0	610
Clearing	8 464	6 892
Summa övriga skulder	**393 852**	**554 537**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	149 959	107 516
Upplupna sociala avgifter	47 117	0
Upplupna driftskostnader	15 225	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 536	0
Upplupna elkostnader	60 827	66 874
Upplupna vattenavgifter	76 452	70 846
Upplupna värmekostnader	314 117	339 417
Upplupna kostnader för renhållning	28 562	28 607
Upplupna revisionsarvoden	29 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 233	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 324	4 812
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 036 358	744 258
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 827 710**	**1 385 330**

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Not 19 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	0	0

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-12

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Håkan Eriksson	*Gabriel Skoglund*
Håkan Eriksson	Gabriel Skoglund
Per Bergström	*Åke Svensson*
Per Bergström	Åke Svensson
Eva Hållås	*Adib Naseri*
Eva Hållås	Adib Naseri
Karin Granlind	*Bo Nilsson*
Karin Granlind	Bo Nilsson

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Edelbrink	*Sören Danielsson*
Camilla Edelbrink, Azets Revison & Rådgivning AB Auktoriserad revisor	Sören Danielsson Lekmannarevisor

Dokument-ID 092221155575784458 32 Signerat HE, ÅS, PB, CE, KG, EH, AN, BN, SD

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örjansgården, org.nr 782600-3233.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örjansgården för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

Dokument-ID 092221155557578782469 Signerat CE, SD

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örjansgården för år 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Falun den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Sören Danielsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557578782469 Signerat CE, SD

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtyngd 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.

BRF Örjansgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Örjansgården 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

Riksbyggen
Rum för hela livet