

Årsredovisning

för

Brf Orrsjön

716402-1409

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Orrsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening, och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en del i Bolmens samfällighetsförening som äger och förvaltar ytterområden, parkeringsplatser och garage. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2023.

Föreningen har sitt säte i Flen.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Rådek KB. Föreningens handkassa har handhåfts av Peter Ek. Fastighetsskötseln har under året utförts av Samhall. Vid årets utgång var medlemsantalet 116 stycken fördelade på 79 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Tage Persson
Vice ordförande	Mischa Herfert
Sekreterare	Vidar Norén
Ledamot	Lars-Erik Bergström
Ledamot	Peter Ek

Supplant

Kristina Strömberg
Håkan Svedell
Kerstin Stjärnfeldt

Revisor

Jens Foreng, LR Revision och Redovisning Örebro/Vingåker AB

Valberedning

Birgit Löfstedt, sammankallande
Leif Holmqvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat 3 stycken lägenhetsöverlåtelser under året. De lägenheter som Flens Kommun disponerat såväl genom hyres- och bostadsrätt har sålts. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit i 12 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2023-06-20

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bolmörten 6
Adress:	Orrögatan 8 A-F i Flen
Byggår:	1990-1991
Taxeringsvärde:	56 200 000 kr varav byggnadsvärde 46 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	79 lägenheter fördelade på 6 huskroppar
Total boyta:	6 459 kvm
Fastighetens areal:	4 948 kvm

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	34 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	24 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 5,7% från 1 april. Hissarna i hus 8C, 8D och 8E har moderniserats, bland annat har ett nytt larmsystem installerats. Ny cirkulationspump för element har anskaffats i hus D. Varmvattenssystemen i undercentralerna har justerats pga legionellakrav.

Tidigare års förbättringar/större renoveringar

- 2001 - Anslutning till fjärrvärmenätet.
- 2006 - Byte av maskiner i tvättstugor, tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
- 2008 - Hissar, en modernisering av dörrmaskineriet och en montering av en heltäckande säkerhetsljusrida.
- 2010 - Ny belysning i samtliga hissar.
- 2011 - Utbyte till säkerhetsdörrar.
- 2012 - Renovering av samtliga frånluftsfläktar.
- 2013 - Förbättrat tilluftsflöde till samtliga rumsenheter i alla huskroppar.
Utbyte av samtliga fjärrvärmeväxlare.
Långsiktig underhållsplan upprättad.
- 2015 - Utbyte av rötskadade taksprång i samtliga hus.
Montering av fädelskydd i alla takfötter.
Mossbeskämpning av samtliga yttertak.
- 2016 - Högtrycksspolning av samtliga avloppstammar.
Installation av LED-ljus i all utomhusbelysning.
Revidering av långsiktig underhållsplan.
- 2017 - Utvändig målning av fönster och balkongdörrar.
Byte av expansionskärl.
Radonmätning.
- 2018 - Genomförd energideklaration.
Verkställd OVK i hus nr 6.
Komplettering av hängrännor och stuprör på balkongtak.
- 2019 - Besiktning av yttertaken har skett med hjälp av drönare.
OVK har genomförts i hus B-F
Eluttag med jordfelsbrytare har installerats i cykelrummen.
Motionslokalen har iordningstänkts.

- 2020 - Ny styrutrustning för att reglera uppvärmning av element har installerats i samtliga hus.
Ny cirkulationspump för element har anskaffats i hus C.
Nya motorer till ventilationsfläktar har installerats på vindarne i samtliga hus.
Underhållsplanen har uppdaterats.
- 2021 - Spolning av samtliga köksavlopp har skett.
Stora taket i hus B har reparerats vid baksida trapphus.
Ny golvmatta har lagts in i tvättstugan hus F.
Samtliga portar har kontrollerats och service har skett.
Ett flertal värmeväxlare har gått sönder och utbyten har skett i hus A, B, D, E samt F.
- 2022 - Modernisering av hissarna i 8A, 8B och 8F bland annat med ett nytt larmsystem.
Nytt serviceavtal för hissarna hos Nordisk Hiss.
Reparation av stora taket i 8D vid framsida trapphus.
Ny ekonomisk förvaltare, Rådek KB från 1 januari 2023
Två hyreslägenheter i hus 8A sålda som bostadsrätter
- 2023- Modernisering av hissar 8C, 8D och 8E.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 433 700	3 052 488	4 883 215	1 217 456	12 586 859
Disposition av föregående års resultat:			1 217 456	-1 217 456	0
Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000		0
Årets resultat				-210 359	-210 359
Belopp vid årets utgång	3 433 700	3 190 488	5 962 671	-210 359	12 376 500

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 051	4 867	4 808	4 789	4 735
Resultat efter finansiella poster	-210	1 217	926	834	942
Nettomarginal (%)	-4,2	25,0	19,3	17,4	19,9
Soliditet (%)	32,6	32,7	29,3	27,2	25,2
Balansomslutning	37 962	38 508	38 859	38 401	38 144
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	783	743	740	737	729
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 813	3 890	4 122	4 200	4 277
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 813	3 890	4 122	4 200	4 277
Sparande per kvm (kr/kvm)	235	324	258	281	246
Räntekänslighet (%)	4,9	5,2	5,6	5,7	5,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	229	229	247	243
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,8	94,3	97,2	97,2	97,2

Från den 1 januari 2023, blir det obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att i sina årsredovisningar redovisa vissa nyckeltal såsom skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Därav flerårsöversiktens annorlunda utseende från och med denna årsredovisning.

Upplysning vid förlust

Föreningen har en god ekonomi. Resultatet för året påverkas av att föreningen haft stora kostnader för planerat underhåll (främst modernisering av hissar). Dessutom har stora kostnadsökningar drabbat föreningen gällande värme, vatten och el. För att kompensera för detta så har avgifterna höjts fr.o.m. april med 5,7% och en ytterligare höjning av avgifterna kommer att göras fr.o.m 1 april 2024 med 5,8%.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 962 671
årets förlust	-210 359
	5 752 312
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll minst 0,3 % av taxeringsvärdet	138 000
i ny räkning överföres	5 614 312
	5 752 312

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 050 772	4 867 344
Övriga rörelseintäkter		276 004	1 177 310
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 326 776	6 044 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 312 636	-3 713 552
Personalkostnader	4	-206 280	-140 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-585 621	-584 851
Summa rörelsekostnader		-5 104 537	-4 438 706
Rörelseresultat		222 239	1 605 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 844	12 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 442	-400 921
Summa finansiella poster		-432 598	-388 492
Resultat efter finansiella poster		-210 359	1 217 456
Resultat före skatt		-210 359	1 217 456
Årets resultat		-210 359	1 217 456

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

29 549 722

30 135 343

Summa materiella anläggningstillgångar

29 549 722

30 135 343

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

6

1 806 000

1 806 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 806 000

1 806 000

Summa anläggningstillgångar

31 355 722

31 941 343

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

100 396

0

Övriga fordringar

5 842

23

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136 485

218 658

Summa kortfristiga fordringar

242 723

218 681

Kassa och bank

Kassa och bank

7

6 363 428

6 348 131

Summa kassa och bank

6 363 428

6 348 131

Summa omsättningstillgångar

6 606 151

6 566 812

SUMMA TILLGÅNGAR

37 961 873

38 508 155

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 433 700

3 433 700

Fond för yttre underhåll

3 190 488

3 052 488

Summa bundet eget kapital

6 624 188

6 486 188

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 962 671

4 883 215

Årets resultat

-210 359

1 217 456

Summa fritt eget kapital

5 752 312

6 100 671

Summa eget kapital

12 376 500

12 586 859

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

24 125 000

24 625 000

Summa långfristiga skulder

24 125 000

24 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

500 000

500 000

Leverantörsskulder

191 198

48 602

Skatteskulder

10 781

12 388

Övriga skulder

66 899

50 728

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

691 495

684 578

Summa kortfristiga skulder

1 460 373

1 296 296

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 961 873

38 508 155

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-210 359

1 217 456

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

585 621

584 851

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

375 262

1 802 307

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-100 396

0

Förändring av kortfristiga fordringar

76 758

-191 540

Förändring av leverantörsskulder

142 596

-28 325

Förändring av kortfristiga skulder

21 076

-1 034 156

Kassaflöde från den löpande verksamheten

515 297

548 285

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-500 000

-500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000

-500 000

Årets kassaflöde

15 297

48 285

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 348 131

6 299 845

Likvida medel vid årets slut

6 363 428

6 348 131

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnad	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	5 056 065	4 796 817
Hysesintäkter	0	75 764
Hysesrabatter/avgiftsnedsättning	-5 268	-5 268
Öresutjämning	-24	30
	5 050 773	4 867 343

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	204 647	161 901
Värme	1 180 309	1 029 838
Vatten och avlopp	344 391	287 625
Renhållning, sophantering	129 564	125 238
Trappstädning inhyrd	78 608	79 936
Reparation och underhåll	524 296	89 322
Övriga driftskostnader	6 788	15 164
Hisskostnader	20 538	40 615
Andel gemensamhetsanläggning	273 984	216 758
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	125 529	120 001
Fastighetsförsäkringar	111 824	103 184
Planerat underhåll	1 144 872	1 254 900
Kontorsmaterial	0	2 135
Tele, bredband kontor	9 167	12 222
Övriga föreningskostnader	10 748	12 270
Administrationskostnader	118 067	134 944
Extern revisionskostnad	15 625	14 125
Bankkostnader	8 702	4 564
Övriga externa tjänster	4 977	8 811
	4 312 636	3 713 553

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	136 052	89 491
Övriga anställda	51 400	38 400
Sociala kostnader	18 566	12 412
Milersättning	262	
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	206 280	140 303

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 812 717	44 812 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 812 717	44 812 717
Ingående avskrivningar	-14 677 374	-14 092 523
Årets avskrivningar	-585 621	-584 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 262 995	-14 677 374
Utgående redovisat värde	29 549 722	30 135 343
Bokfört värde byggnader, om- och tillbyggnader	27 875 546	28 461 167
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	29 549 722	30 135 343

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig reversfordran på Samfällighetsföreningen Bolmen		
- Brf Bolmörten 1	903 000	903 000
- Brf Bolmörten 2	903 000	903 000
	1 806 000	1 806 000

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 736	7 838
Företagskonto Handelsbanken	1 845 502	4 863 834
Kortkonto Handelsbanken	13 015	8 910
Sparkonto SBAB	1 475 378	1 467 549
Beviljad kreditlimit	1 500 000	1 500 000
Outnyttjad del	-1 500 000	-1 500 000
Placeringskonto 862	1 525 797	0
Placeringskonto 552	1 500 000	0
	6 363 428	6 348 131

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 344048	1,4	2025-06-30	6 375 000	6 875 000
Stadshypotek 347459	1,27	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 353487	3,55	2027-04-30	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek 356216	4,49	2025-12-30	3 500 000	3 500 000
			24 625 000	25 125 000
Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	500 000

Om 5 år förväntas skuld uppgå till 22 125 000 kr i nuvarande amorteringstakt

Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 668 000	40 668 000
	40 668 000	40 668 000

Inga ansvarsförbindelser

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	82 447	63 323
Förutbetalda intäkter	421 996	323 603
Övriga upplupna kostnader	187 052	297 653
	691 495	684 579

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 5,8% från 1 april 2024. Omfattande golvrenovering i alla trappuppgångar. Förstudie angående energibesparing har påbörjats.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tage Persson
Ordförande

Mischa Herfert

Vidar Norén

Lars-Erik Bergström

Peter Ek

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

Jens Forneng
Auktoriserad revisor
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 14:23

SENT BY OWNER:
Ida Nyman • 20.05.2024 13:41

DOCUMENT ID:
ByxkxD3uQA

ENVELOPE ID:
H1yLD2dmC-ByxkxD3uQA

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Orrsjön 2023.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIDAR NORÉN vidar.noren@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:45 20.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/18) IP: 65.99.187.133
2. Peter Karl Gustav Ek peterek5218@telia.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:54 20.05.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/09) IP: 217.210.10.153
3. TAGE PERSSON tagepersson8@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:54 20.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/13) IP: 217.213.99.230
4. LARS ERIK BERGSTRÖM larre46@yahoo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 14:10 20.05.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/26) IP: 81.231.155.50
5. MISCHA BORISOWITSCH HERFERT mischa.herfert@telia.com	Signed Authenticated	20.05.2024 14:12 20.05.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/13) IP: 2.248.150.131
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 14:23 20.05.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed