

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Bostadsrättsföreningen Orren
Org nr: 782000-0664



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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Orren får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

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

Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 351% till 146%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 351% till 200%.

I resultatet ingår avskrivningar med 139 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -296 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 393 m²

Lokal Bostadsrätt 34 m²

Total lokalarea 428 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 428 m²

Årets taxeringsvärde 12 801 000 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 19,59 % 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 2 988 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar en rekommenderad avsättning per år med 421 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 421 tkr enligt budget för 2023-2024. Underhållsplanen uppdaterades i januari 2023.

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

Beskrivning
Inga underhåll gjorda under verksamhetsåret 2023-2024

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	2024
Eva Welén	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Gripenberg (avflyttad underåret)	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

Ingen valberedning tillsatt

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har en lägenhet i föreningen totalförstörts på grund av en brand.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5,6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 4,9% fr.o.m. 2024-07-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrättslägenheter placerade. En av föreningen lägenheter (fd tjänstebostaden) upplåts med hyresrätt. Av föreningens 7 bostadsrättslokaler är en upplåten med bostadsrätt och de övriga med hyresrätt.

Flerårsöversikt

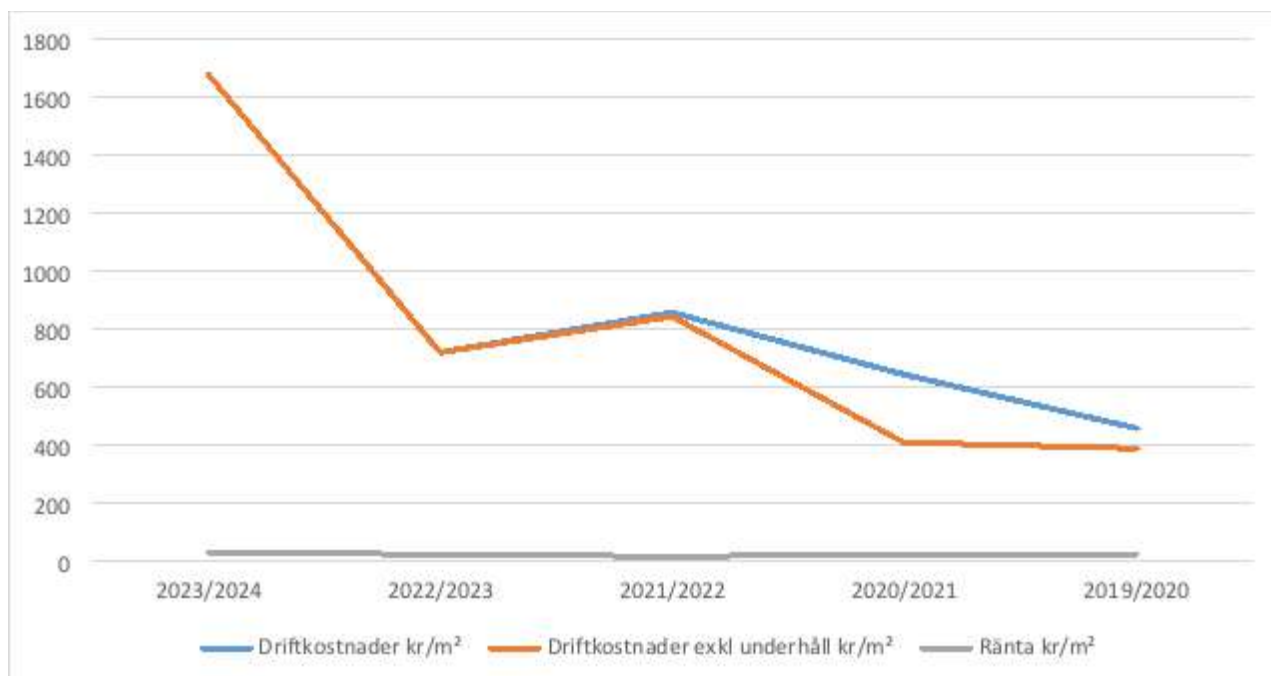
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 671	1 585	1 386	1 419	1 439
Rörelsens intäkter	4 148	1 965	2 180	1 420	1 487
Resultat efter finansiella poster*	-435	-316	-388	-410	38
Årets resultat	-435	-316	-388	-410	38
Resultat exkl avskrivningar	-296	-177	-249	-266	212
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-717	-587	-649	-666	-138
Balansomslutning	3 680	3 530	4 021	4 551	5 151
Årets kassaflöde	-397	-372	-403	-452	-19
Soliditet %*	17	30	34	39	42
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhets i %	200	351	426	548	620
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhets i %	146	0	213	287	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	31	61	52	79	73
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,4	1,0	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	665	624	589	581	569
Driftkostnader kr/kvm	1 671	717	852	638	452
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	1 671	717	843	407	387
Energikostnad kr/kvm*	273	214	188	186	173
Underhållsfond kr/kvm	737	562	391	234	298
Reservering till underhållsfond kr/kvm	175	171	167	167	146
Sparande kr/kvm*	-126	-74	-94	120	153
Ränta kr/kvm	27	21	14	17	18
Skuldsättning kr/kvm*	884	931	998	1 065	1 132
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 091	1 164	1 248	1 332	1 416
Räntekänslighet %*	1,6	1,9	2,1	2,3	2,5

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust (enligt 6 kap. 3a§ ÄRL)

Under året har föreningen drabbats av en brand i en lägenhet vilket har medfört stora kostnader för föreningen. Föreningen har tidigare år drabbats av en vattenskada i lokalerna, samt uteblivna hyresintäkter med avhysning som följd. Detta har inneburit stora kostnader för föreningen under flera år.



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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	113 500	0	0	1 347 701	-80 303	-316 359
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-316 359	316 359
Reservering underhållsfond				421 000	-421 000	
Årets resultat						-435 049
Vid årets slut	113 500	0	0	1 768 701	-817 662	-435 049

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-396 662
Årets resultat	-435 049
Årets fondreservering enligt stadgarna	-421 000
Summa	-1 252 712

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 252 712**

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	-435 049
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Årets fondavsättning	-421 000
	-856 049

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 670 614	1 585 446
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 477 298	379 222
Summa rörelseintäkter		4 147 912	1 964 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 011 207	-1 719 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 505	-307 345
Personalkostnader	Not 6	-106 255	-98 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-138 997	-138 997
Summa rörelsekostnader		-4 524 964	-2 264 700
Rörelseresultat		-377 052	-300 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 650	33 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-64 647	-50 018
Summa finansiella poster		-57 997	-16 327
Resultat efter finansiella poster		-435 049	-316 359
Årets resultat		-435 049	-316 359



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 019 320	2 158 317
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 019 320	2 158 317
Summa anläggningstillgångar		2 019 320	2 158 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-140	-140
Övriga fordringar	Not 13	768	4 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	803 431	115 100
Summa kortfristiga fordringar		804 059	119 072
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	856 533	1 253 059
Summa kassa och bank		856 533	1 253 059
Summa omsättningstillgångar		1 660 591	1 372 131
Summa tillgångar		3 679 911	3 530 448

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 500	113 500
Fond för yttre underhåll		1 768 701	1 347 701
Summa bundet eget kapital		1 882 201	1 461 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-817 662	-80 303
Årets resultat		-435 049	-316 359
Summa fritt eget kapital		-1 252 712	-396 662
Summa eget kapital		629 490	1 064 539
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 915 725	2 074 696
Summa långfristiga skulder		1 915 725	2 074 696
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	158 971	160 768
Leverantörsskulder	Not 17	88 736	28 957
Skatteskulder	Not 18	2 956	10 348
Övriga skulder	Not 19	0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	884 033	191 139
Summa kortfristiga skulder		1 134 696	391 213
Summa eget kapital och skulder		3 679 911	3 530 448

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-377 052	-300 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	138 997	138 997
	-238 055	-161 035
Erhållen ränta	22 404	12 230
Erlagd ränta	-65 067	-47 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-280 718	-196 461
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-700 740	1 327
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	745 700	-16 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235 758	-211 230
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-160 768	-160 768
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 768	-160 768
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-396 526	-371 998
Likvida medel vid årets början	1 253 059	1 625 057
Likvida medel vid årets slut	856 533	1 253 059
Kassa och Bank BR	856 533	1 253 059

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkta 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	66
Badrumsrenovering med stammar	Linjär	34
Fönsterbyten	Linjär	30
Balkonginglasning	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 231 008	1 165 740
Årsavgifter, lokaler	34 644	32 796
Hyror, bostäder	62 832	59 496
Hyror, lokaler	327 352	306 542
Hyror, p-platser	28 800	27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 022	-6 128
Summa nettoomsättning	1 670 614	1 585 446

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	6 987	8 601
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Erhållna statliga bidrag	7 266	0
Övriga rörelseintäkter	480	3 030
Försäkringsersättningar	2 462 565	367 588
Summa övriga rörelseintäkter	2 477 298	379 222

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Reparationer	-2 987 800	-948 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 195	-47 195
Försäkringspremier	-46 107	-39 842
Kabel- och digital-TV	-57 358	-56 462
Obligatoriska besiktningar	-17 919	0
Snö- och halkbekämpning	-98 481	-29 004
Drift och förbrukning, övrigt	-60 000	0
Förbrukningsinventarier	-15 450	-1 350
Vatten	-90 853	-72 296
Fastighetsel	-52 201	-47 651
Uppvärmning	-498 716	-394 803
Sophantering och återvinning	-31 327	-29 449
Förvaltningsarvode drift	-7 800	-53 008
Summa driftskostnader	-4 011 207	-1 719 808

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-221 979	-214 046
Arvode, yrkesrevisorer	-15 350	-7 425
Övriga förvaltningskostnader	-23 160	-24 482
Kreditupplysningar	-1 997	-340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 438	-6 710
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-50 244
Bankkostnader	-2 581	-4 100
Summa övriga externa kostnader	-268 505	-307 345

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-86 500	-80 000
Sociala kostnader	-19 755	-18 550
Summa personalkostnader	-106 255	-98 550

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 997	-138 997
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-138 997	-138 997

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	287	2 607
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 263	31 034
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	12
Övriga ränteintäkter	3	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 650	33 690

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-64 647	-49 968
Övriga räntekostnader	0	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-64 647	-50 018

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 398 800	1 398 800
Mark	79 000	79 000
Tillkommande utgifter	4 750 000	4 750 000
	6 227 800	6 227 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 227 800	6 227 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 398 800	-1 398 800
Tillkommande utgifter	-2 670 683	-2 531 686
	-4 069 483	-3 930 486
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-138 997	-138 997
	-138 997	-138 997
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 208 480	-4 069 483
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 019 320	2 158 317
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	79 000	79 000
Tillkommande utgifter	1 940 320	2 079 317
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 545 000	11 545 000
Lokaler	1 256 000	1 256 000
Totalt taxeringsvärde	12 801 000	12 801 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 313 000</i>	<i>10 313 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 488 000</i>	<i>2 488 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
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

	2024-06-30	2023-06-30
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

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	768	4 112
Summa övriga fordringar	768	4 112

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 774	25 528
Förutbetalda försäkringspremier	25 043	21 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 634	54 356
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 465	14 154
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	697 515	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	803 431	115 100

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel (SBAB)	260 884	838 866
Transaktionskonto (Swedbank)	595 649	414 193
Summa kassa och bank	856 533	1 253 059

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	2 074 696	2 235 464
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-83 735	-160 768
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-75 236	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 915 725	2 074 696

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-09-30	70 942,00	0,00	28 372,00	42 570,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-09-30	202 272,00	0,00	20 000,00	182 272,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2024-09-30	336 806,00	0,00	15 608,00	321 198,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-09-30	453 082,00	0,00	11 256,00	441 826,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-12-01	406 102,00	0,00	14 252,00	391 850,00
STADSHYPOTEK	4,61%	2026-03-01	766 260,00	0,00	71 280,00	694 980,00
Summa			2 235 464,00	0,00	160 768,00	2 074 696,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 158 971 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi stadshypotekslån om 42 570 kr, 182 272 kr, 321 198kr och 441 826 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

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	88 736	28 957
Summa leverantörsskulder	88 736	28 957

Not 18 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	2 956	10 348
Summa skatteskulder	2 956	10 348

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
Summa övriga skulder	0	2

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	4 084	4 504
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	703 949	21 513
Upplupna elkostnader	3 615	3 105
Upplupna vattenavgifter	7 185	0
Upplupna värmekostnader	25 116	19 266
Upplupna kostnader för renhållning	2 627	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	7 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 457	135 352
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	884 033	191 139

Not 21 Ställda säkerheter

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

Not 22 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser har uppkommit efter bokslutsdagen

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsutgång.

Styrelsens underskrifter

Avesta 2024

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

Maj-Britt Morin

Majbritt Morin

Erik Berger

Erik Berger

Eva Welén

Ewa Welén

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, de nedan:

KPMG 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 räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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.

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 Orren för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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 enligt digital signering,

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

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 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.

BRF Orren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF 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

