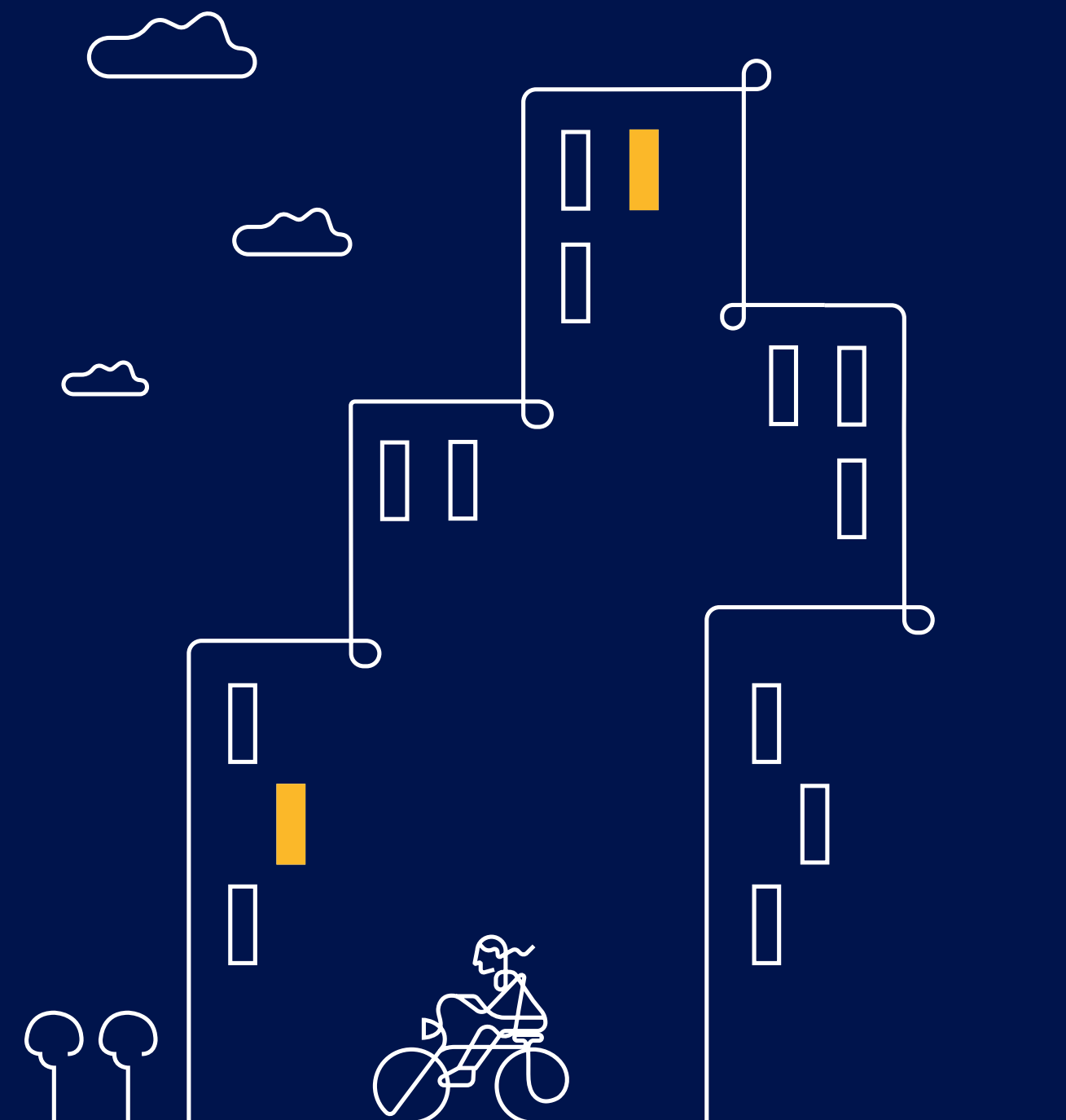




Välkommen till årsredovisningen för Brf Orrspel

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Vrå:554 med gatuadressen Orrspelsgatan 11C-11Q och Orrspelsgatan 13C-13Q i Knivsta kommun med 30 st bostadsrättslägenheter.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 300 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 300 kvm.

5 rum och kök 30 st

Styrelsens sammansättning

Peter Pruisscher	Ordförande
Fredrik Lind	Styrelseledamot
Mikaela Andersson	Styrelseledamot
Nadia Maria Ben Ali Fegrouch	Styrelseledamot
Robin Ahlgren	Styrelseledamot
Veronica Hjärpe	Styrelseledamot
Sofia Åhlander	Suppleant
Fredrik Backlund	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Orrspelsгатans samfällighetsförening, med en andel på 66.6%.

Samfälligheten förvaltar vägunderhåll och snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har haft stora vattenskador i två av våra badrum. Dessa har reparerats av K360, på stor bekostnad av föreningen. Styrelsen har nu framgångsrikt fått tillbaka hela kostnaden för ett badrum efter en lång process mot Svensk Husproduktion, och arbetar för närvarande med Folksam för att driva in regress mot Svensk Husproduktion för att få tillbaka resten av kostnaderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 978 920	1 806 120	1 646 280	0
Resultat efter fin. poster	-318 043	-288 400	57 155	0
Soliditet (%)	68	68	68	67
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	547	499	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 224	11 316	11 408	11 500
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 224	11 316	11 408	11 500
Sparande per kvm totalyta, kr	138	138	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	96	88	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	96	88	-	-
Räntekänslighet (%)	19,5	22	24	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Föreningen ser årligen över nivån på årsavgifter i förhållande till kostnader och vid behov höjer avgiften. Från 2025-01-01 höjs årsavgiften med 4,5%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	81 250 000	-	-	81 250 000
Fond, yttre underhåll	132 000	134 640	137 333	403 973
Balanserat resultat	-74 845	-423 040	-137 333	-635 218
Årets resultat	-288 400	288 400	-318 043	-318 043
Eget kapital	81 018 756	0	-318 043	80 700 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-497 884
Årets resultat	-318 043
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 333
Totalt	-953 260
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-953 260

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 978 920	1 806 120
Övriga rörelseintäkter		163 955	240
Summa rörelseintäkter		2 142 875	1 806 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-793 425	-510 262
Övriga externa kostnader	7	-110 259	-70 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-744 500	-744 500
Summa rörelsekostnader		-1 648 184	-1 325 547
RÖRELSERESULTAT		494 691	480 813
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-812 734	-769 213
Summa finansiella poster		-812 734	-769 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 043	-288 400
ÅRETS RESULTAT		-318 043	-288 400

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 13	116 916 500	117 661 000
Summa materiella anläggningstillgångar		116 916 500	117 661 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 916 500	117 661 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 735	21 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 217	30 580
Summa kortfristiga fordringar		33 952	52 568
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 033 883	857 961
Summa kassa och bank		1 033 883	857 961
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 067 835	910 529
SUMMA TILLGÅNGAR		117 984 335	118 571 529

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 250 000	81 250 000
Fond för yttre underhåll		403 973	132 000
Summa bundet eget kapital		81 653 973	81 382 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-635 217	-74 845
Årets resultat		-318 043	-288 400
Summa ansamlad förlust		-953 261	-363 244
SUMMA EGET KAPITAL		80 700 712	81 018 756
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	12 245 200	12 346 000
Summa långfristiga skulder		12 245 200	12 346 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 794 000	24 996 800
Leverantörsskulder		46 685	17 551
Övriga kortfristiga skulder		-1 742	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	199 480	192 422
Summa kortfristiga skulder		25 038 423	25 206 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 984 335	118 571 529

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	494 691	480 813
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	744 500	744 500
	1 239 191	1 225 313
Erlagd ränta	-814 756	-769 795
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	424 435	455 518
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 616	-22 870
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 472	42 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	479 523	475 633
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-303 600	-303 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-303 600	-303 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	175 923	172 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	857 961	685 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 033 883	857 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orrspel har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,52 - 7,4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 900 440	1 727 640
Avfallshantering	78 480	78 480
Summa	1 978 920	1 806 120

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktningar	0	22 313
Summa	0	22 313

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	47 044	5 763
Försäkringsärenden	246 819	5 763
Summa	293 863	11 526

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	316 272	289 499
Sophämtning/renhållning	77 944	94 564
Summa	394 216	384 063

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 596	55 360
Samfällighetsavgifter	39 750	37 000
Summa	105 346	92 360

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	24 738	20 500
Förvaltningsarvode enl avtal	41 027	40 556
Administration	16 994	9 729
Konsultkostnader	27 500	0
Summa	110 259	70 785

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	812 672	769 213
Dröjsmålsränta	62	0
Summa	812 734	769 213

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 150 000	119 150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 150 000	119 150 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 489 000	-744 500
Årets avskrivning	-744 500	-744 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 233 500	-1 489 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 916 500	117 661 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 700 000</i>	<i>44 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 350 000	40 980 000
Taxeringsvärde mark	17 910 000	13 680 000
Summa	58 260 000	54 660 000

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 070	11 288
Förutbet försäkr premier	23 147	19 292
Summa	28 217	30 580

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-11-28	2,64 %	12 346 400	12 447 600
SEB	2025-11-28	2,64 %	12 346 400	12 447 600
SEB	2026-11-28	1,18 %	12 346 400	12 447 600
Summa			37 039 200	37 342 800
Varav kortfristig del			24 794 000	24 996 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 521 200 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	4 430	6 452
Förutbet hyror/avgifter	172 050	164 970
Övriga uppl kostn och förutb int	23 000	21 000
Summa	199 480	192 422

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 950 000	37 950 000
Summa	37 950 000	37 950 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Knivsta Kommun

Fredrik Lind
Styrelseledamot

Mikaela Andersson
Styrelseledamot

Nadia Maria Ben Ali Fegrouch
Styrelseledamot

Peter Pruisscher
Ordförande

Robin Ahlgren
Styrelseledamot

Veronica Hjärpe
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 21:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2025 11:01

DOCUMENT ID:

HkeGZr6t-lg

ENVELOPE ID:

HyoeSpFWxe-HkeGZr6t-lg

DOCUMENT NAME:

Brf Orrspel, 769638-3954 - Årsredovisning 2024.pdf
16 pages

SHA-512:

62c64f18ea7ecfc8deffa44c688600dbba435215dc97959
e647c15102d822eb6e6889c6ddf4fb7342f680cd34b677
cdfb235ef6c8871bc9faa3ab5c214db1383

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Pruisscher peter.pruisscher@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 11:18 20.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.59.177
2. Robin Elias Alexander Ahlgren robinahlgren95@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 11:29 20.05.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.60
3. VERONICA HJÄRPE veronica.hjarpe@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 11:49 20.05.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.250
4. MIKAELA ANDERSSON sara.mikaela.johanna@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:32 20.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.85
5. Nadia Maria Ben Ali Fegrouch nadosa00@live.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:33 20.05.2025 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.191.240
6. FREDRIK LIND fredrik.pontus.lind@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 16:56 20.05.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.104.190
7. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 21:07 20.05.2025 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.240

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

 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