

Årsredovisning

för

Brf Orrsjön

716402-1409

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Orrsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2018-08-13. 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 Noler AB

Valberedning

Då någon valberedning inte kunde väljas på ordinarie föreningstämma så har styrelsen fungerat som valberedning.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat 8 stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit i 11 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningstämma 2024-06-04.

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 5,8% från 1 april. Golvvård har utförts i samtliga trapphus. Nya termostater har installerats på samtliga element. Fyra nya cirkulationspumpar för element har installerats. Nya lås till lägenheter och portar har installerats i samtliga hus. Rengöring och försegling har utförts på samtliga hustak.

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 säkerhetsljusridå.
- 2010 - Ny belysning i samtliga hissar.
- 2011 - Utbyte till säkerhetsdörrar.
- 2012 - Renovering av samliga 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 iordningställts.

- 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.
Ny cirkulationspump för element har anskaffats i hus D.
Varmvattenssystem i undercentraler har justerats pga legionellakrav.

Flerårsöversikt (Kkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 311	5 051	4 867	4 808	4 789
Resultat efter finansiella poster	-257	-210	1 217	926	834
Nettomarginal (%)	-4,8	-4,2	25,0	19,3	17,4
Soliditet (%)	32,4	32,6	32,7	29,3	27,2
Balansomslutning	37 353	37 962	38 508	38 859	38 401
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	822	783	743	740	737
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 735	3 813	3 890	4 122	4 200
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 735	3 813	3 890	4 122	4 200
Sparande per kvm (kr/kvm)	293	235	324	258	281
Räntekänslighet (%)	4,5	4,9	5,2	5,6	5,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	308	268	229	229	247
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	94,8	94,3	97,2	97,2

Upplysning vid förlust

Föreningen har en god ekonomi. Resultatet för året påverkas av att föreningen haft stora kostnader för planerat underhåll. 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 5,8% och en ytterligare höjning av avgifterna kommer att göras fr.o.m 1 april 2025 med 2,7%.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 433 700	3 190 488	5 962 671	-210 359	12 376 500
Disposition av föregående års resultat:			-210 359	210 359	0
Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000		0
Årets resultat				-256 602	-256 602
Belopp vid årets utgång	3 433 700	3 328 488	5 614 312	-256 602	12 119 898

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 614 312
årets förlust	-256 602
	5 357 710

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll minst 0,3 % av taxeringsvärdet	128 770
i ny räkning överföres	5 228 940
	5 357 710

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 311 303	5 050 772
Övriga rörelseintäkter		0	276 004
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 311 303	5 326 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 424 402	-4 312 636
Personalkostnader	4	-187 933	-206 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-584 080	-585 621
Summa rörelsekostnader		-5 196 415	-5 104 537
Rörelseresultat		114 888	222 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169 802	113 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-541 292	-546 442
Summa finansiella poster		-371 490	-432 598
Resultat efter finansiella poster		-256 602	-210 359
Resultat före skatt		-256 602	-210 359
Årets resultat		-256 602	-210 359

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 965 642	29 549 722
Summa materiella anläggningstillgångar		28 965 642	29 549 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	1 806 000	1 806 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 806 000	1 806 000
Summa anläggningstillgångar		30 771 642	31 355 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 664	100 396
Övriga fordringar		16	5 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 430	136 485
Summa kortfristiga fordringar		162 110	242 723
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	6 418 756	6 363 428
Summa kassa och bank		6 418 756	6 363 428
Summa omsättningstillgångar		6 580 866	6 606 151
SUMMA TILLGÅNGAR		37 352 508	37 961 873

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 433 700

3 433 700

Fond för yttre underhåll

3 328 488

3 190 488

Summa bundet eget kapital

6 762 188

6 624 188

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 614 312

5 962 671

Årets resultat

-256 602

-210 359

Summa fritt eget kapital

5 357 710

5 752 312

Summa eget kapital

12 119 898

12 376 500

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

14 750 000

24 125 000

Summa långfristiga skulder

14 750 000

24 125 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9 375 000

500 000

Leverantörsskulder

336 869

191 198

Skatteskulder

7 770

10 781

Övriga skulder

69 921

66 899

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

693 050

691 495

Summa kortfristiga skulder

10 482 610

1 460 373

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 352 508

37 961 873

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-256 602	-210 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		584 080	585 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		327 478	375 262
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		35 732	-100 396
Förändring av kortfristiga fordringar		44 881	76 758
Förändring av leverantörsskulder		145 671	142 596
Förändring av kortfristiga skulder		1 565	21 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten		555 328	515 296
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		55 328	15 296
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 363 428	6 348 131
Likvida medel vid årets slut		6 418 756	6 363 428

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 samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i bostadsrättsförening.

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

	2024	2023
Månadsavgifter	5 312 161	5 056 065
Hyesrabatter/avgiftsnedsättning	-1 317	-5 268
Öresutjämning	9	-24
	5 310 853	5 050 773

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	177 163	204 647
Värme	1 414 825	1 180 309
Vatten och avlopp	398 037	344 391
Renhållning, sophantering	107 481	129 564
Trappstädning inhyrd	57 708	78 608
Reparation och underhåll	33 198	524 296
Övriga driftskostnader	3 375	6 788
Hisskostnader	27 069	20 538
Andel gemensamhetsanläggning	215 940	273 984
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	128 770	125 529
Fastighetsförsäkringar	120 649	111 824
Planerat underhåll	1 564 533	1 144 872
Kontorsmaterial	875	0
Tele, bredband kontor	7 484	9 167
Övriga föreningskostnader	20 902	10 748
Administrationskostnader	120 121	118 067
Extern revisionskostnad	17 688	15 625
Bankkostnader	8 584	8 702
Övriga externa tjänster	0	4 977
	4 424 402	4 312 636

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	125 485	136 052
Övriga anställda	44 382	51 400
Sociala kostnader	18 066	18 566
Milersättning		262
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	187 933	206 280

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 812 717	44 812 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 812 717	44 812 717
Ingående avskrivningar	-15 262 995	-14 677 374
Årets avskrivningar	-584 080	-585 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 847 075	-15 262 995
Utgående redovisat värde	28 965 642	29 549 722
Bokfört värde byggnader, om- och tillbyggnader	27 291 466	27 875 546
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	28 965 642	29 549 722

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 861	3 736
Företagskonto Handelsbanken	1 692 762	1 845 502
Kortkonto Handelsbanken	11 337	13 015
Sparkonto SBAB	1 569 358	1 475 378
Beviljad kreditlimit	1 500 000	1 500 000
Outnyttjad del	-1 500 000	-1 500 000
Placeringskonto 862	1 585 303	1 525 797
Placeringskonto 552	1 557 135	1 500 000
	6 418 756	6 363 428

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 344048	1,4	2025-06-30	5 875 000	6 375 000
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
			24 125 000	24 625 000

Kortfristig del av långfristig skuld	9 375 000	500 000
--------------------------------------	-----------	---------

Om 5 år förväntas skuld uppgå till 21 625 000 kr i nuvarande amorteringstakt

Not 9 Ställda säkerheter

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 668 000	40 668 000
	40 668 000	40 668 000

Inga ansvarsförbindelser

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	82 447	82 447
Förutbetalda/aviserade intäkter	408 867	421 996
Övriga upplupna kostnader	201 735	187 052
	693 049	691 495

Under året började man periodisera intäkterna vid avisering vilket medför skillnader i jämförelsen med föregående år.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 2,7% från den 1 april 2025.

Underskriven 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 Nolér AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 16:45

SENT BY OWNER:

Ida Nyman • 30.04.2025 12:06

DOCUMENT ID:

HkgMEL_kxee

ENVELOPE ID:

SkfV80Jglg-HkgMEL_kxee

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Orrsjön 20240101-20241231.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARNE VIDAR NORÉN vidar.noren@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:40 30.04.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/18) IP: 65.99.187.130
2. Peter Karl Gustav Ek peterek5218@telia.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:42 30.04.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/09) IP: 217.211.14.165
3. BO TAGE PERSSON tagepersson8@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:18 30.04.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/13) IP: 217.213.119.89
4. LARS ERIK BERGSTRÖM larre46@yahoo.se	Signed Authenticated	01.05.2025 11:16 01.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/26) IP: 81.231.155.50
5. MISCHA BORISOWITSCH HERFERT mischa.herfert@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2025 15:19 02.05.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/13) IP: 2.248.150.131
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 16:45 02.05.2025 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 85.24.241.100

* 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