

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örjansgården
Org nr: 782600-3233

2024-01-01 – 2024-12-31



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Örjansgården får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-10-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-16. Föreningen har sitt säte i Borlänge Kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 300% till 355%. I resultatet ingår avskrivningar med 723 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 903 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
80	105	111	0	296

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
128	199

Total tomtarea 67 005 m²

Bostäder bostadsrätt 18 262 m²

Garagelokaler 1 958 m²

Total lokalarea 1 958 m²

Årets taxeringsvärde 124 018 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 124 018 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 050 tkr och planerat underhåll för 1 195 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden.

Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Vid utbyte av en komponent utrangeras den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter.

Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 5 176 tkr/år. Av detta är 984 tkr att betrakta som planerat underhåll och 4 192 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 1 tkr. Avsättning har gjorts med 984 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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



Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Byte torkskåp	104 124
Tätning kulvergropar, byte golvbrunn, radiatorer och belysning	879 645
Målning trapphus	141 250
Utredning och arbete på tak	70 389

Planerat underhåll/Komponentbyte	År	Kommentar
Dränering	2024-2025	Påbörjades under 2024 ska färdigställas under 2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Nilsson	Ordförande	2025
Magnus Bengtsson	Vice ordförande	2026
Sofia Hjort	Sekreterare	2025
Magnus Jonsson	Ledamot	2025
Raoul Rotzer	Ledamot	2026
Sofie Grundström	Ledamot	2026
Håkan Eriksson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hållås	Suppleant	2025
Petra Norin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Emelie Ahlqvist	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Per Bergström

Valberedning

Elisabeth Strid
Jessica Etnell, sammankallande
Karin Dahlgren

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip från K2 till K3 från 2024-01-01. Förslag ligger för beslut hos Bokföringsnämnden att samtliga bostadsrättsföreningar ska byta till K3 från 2025-2026. För föreningens del kommer en stor investeringar under 2025 och då är det en fördel att tidigarelägga övergången.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 347 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 352 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,9 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 41 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	13 018	12 596	11 032	10 944	10 735
Resultat efter finansiella poster*	179	-1 193	803	729	567
Soliditet %*	90	87	91	79	80
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	88	89	86	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	649	631	552	548	540
Energikostnad kr/kvm*	197	183	149	145	133
Sparande kr/kvm*	104	165	133	183	223
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	198	198
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	219	219
Räntekänslighet %*	-	-	-	0,4	0,4

* obligatoriska nyckeltal

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 640 910	0	22 626 758	602 956	-1 192 598
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 192 598	1 192 598
Reservering underhållsfond			984 000	-984 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 195 408	1 195 408	
Årets resultat					179 489
Vid årets slut	1 640 910	0	22 415 350	-378 234	179 489

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-589 641
Årets resultat	179 489
Årets fondreservering enligt stadgarna	-984 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 195 408
Summa	-198 744
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	- 198 744

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	179 489
Ianspråktagande av underhållsfond	1 195 408
Avsättning till underhållsfond	-984 000
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>390 897</i>

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 018 192	12 596 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 379	496 666
Summa		13 074 571	13 092 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 594 375	-9 680 902
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 309 864	-1 150 044
Personalkostnader	Not 6	-2 525 801	-2 359 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-723 236	-1 317 051
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-27 855
Summa rörelsekostnader		-13 153 275	-14 535 393
Rörelseresultat		-78 704	-1 442 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	258 194	249 868
Summa finansiella poster		258 194	249 868
Resultat efter finansiella poster		179 489	-1 192 598
Årets resultat		179 489	-1 192 598



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 932 663	15 488 886
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	821 226	782 724
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 220 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 973 888	16 271 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	4 200	4 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 200	4 200
Summa anläggningstillgångar		16 978 088	16 275 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 430	0
Övriga fordringar	Not 14	141 240	210 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	762 577	874 447
Summa kortfristiga fordringar		905 247	1 084 751
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 677 000	10 011 047
Summa kassa och bank		8 677 000	10 011 047
Summa omsättningstillgångar		9 582 247	11 095 798
Summa tillgångar		26 560 335	27 371 608



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 640 910	1 640 910
Fond för yttre underhåll	22 415 350	22 626 758
Summa bundet eget kapital	24 056 260	24 267 668
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-378 234	602 956
Årets resultat	179 489	-1 192 598
Summa fritt eget kapital	-198 744	-589 641
Summa eget kapital	23 857 516	23 678 026
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	686 643	1 056 834
Skatteskulder	76 310	198 040
Övriga skulder	Not 17	510 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 928 108
Summa kortfristiga skulder	2 702 819	3 693 582
Summa eget kapital och skulder	26 560 335	27 371 608



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-78 704	-1 442 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	723 236	1 317 051
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	27 855
	644 531	-97 559
Erhållen ränta	412 121	95 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 056 652	-1 619
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	25 577	-74 903
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-990 763	1 170 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 467	1 094 139
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-205 514	-593 750
Investeringar i pågående byggnation	-1 220 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 425 514	-593 750
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 334 047	500 389
Likvida medel vid årets början	10 011 047	9 510 658
Likvida medel vid årets slut	8 677 000	10 011 047
Kassa och Bank BR	8 677 000	10 011 047



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om. Komponentindelningen har ändrats under året.

Ny tolkning vad som är nettoomsättning gör att indelning av jämförelseåret är annorlunda. Kassaflödesanalysen redovisas från 2024 med indirekt metod, jämförelsetalen har därmed justerats.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	24-120
Markanläggningar	Linjär	25
Maskiner/inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 615 328	11 276 544
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, garage	605 184	588 288
Hyror, p-platser	434 130	421 667
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 304	-1 915
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-38 976	-40 418
Rabatter	0	-5 535
Elavgifter, laddstolpar	19 925	0
Bredbandsavgifter	241 536	241 332
Övriga avgifter, debiteringar	9 729	1 949
Övriga ersättningar, pant- överlåtelse och andrahandsavgifter	135 840	112 550
Summa nettoomsättning	13 018 192	12 596 262

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	140 035
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	20 859	20 623
Övriga rörelseintäkter, bostadsrättstillägg mm	35 520	50 122
Försäkringsersättningar	0	285 886
Summa övriga rörelseintäkter	56 379	496 666



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 195 408	-3 179 447
Reparationer	-1 050 374	-454 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-401 580	-401 580
Försäkringspremier	-374 637	-323 847
Kabel- och digital-TV	-536 439	-472 203
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 355
Serviceavtal	-64 621	-52 195
Obligatoriska besiktningar	-6 250	-2 813
Bevakningskostnader	-6 005	-7 477
Snö- och halkbekämpning	-33 704	-18 343
Statuskontroll	-242 350	0
Drift och förbrukning, övrigt	-1 961	-71 275
Förbrukningsinventarier	-153 017	-155 775
Fordons- och maskinkostnader	-132 878	-221 011
Vatten	-823 914	-710 166
Fastighetsel	-628 059	-696 448
Uppvärmning	-2 534 619	-2 296 254
Sophantering och återvinning	-373 888	-424 541
Förvaltningsarvode drift	-34 673	-188 424
Summa driftskostnader	-8 594 375	-9 680 902

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-977 296	-903 083
Arvode, yrkesrevisorer	-25 500	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-128 009	-117 836
Juridiska kostnader	-31 566	-274
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-90 820	-61 394
Representation	-1 935	-1 800
Telefon och porto	-20 871	-20 966
Medlems- och föreningsavgifter	-13 986	-16 421
Bankkostnader	-7 380	-6 521
Övriga externa kostnader	-12 500	0
Summa övriga externa kostnader	-1 309 864	-1 150 044

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 115 123	-980 416
Lön administration	-164 776	-162 483
Uttagsskatt, moms	-391 093	-348 977
Styrelsearvoden	-205 529	-225 152
Sammanträdesarvoden	-9 397	0
Övriga ersättningar	-26 130	-25 187
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 250	-12 692
Övriga kostnadsersättningar	0	-230
Övriga personalkostnader	-48 756	-96 132
Sociala kostnader	-550 747	-508 273
Summa personalkostnader	-2 525 801	-2 359 542

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-273 695	-328 508
Avskrivning Markanläggningar	-282 529	-282 529
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-515 693
Avskrivning Maskiner och inventarier	-167 012	-190 322
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-723 236	-1 317 051

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-27 855
Summa övriga rörelsekostnader	0	-27 855

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	892
Ränteintäkter från likviditetsplacering	256 337	244 987
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	366	185
Övriga ränteintäkter	1 491	3 803
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	258 194	249 868



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 507 944	16 425 379
Mark	3 349 860	3 349 860
Tillkommande utgifter	0	36 082 565
Markanläggning	7 063 222	7 063 222
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 921 026	62 921 026

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-42 215 171	-7 694 298
Tillkommande utgifter	0	-33 676 672
Markanläggningar	-5 216 969	-4 934 440
	-47 432 140	-46 305 410

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-273 695	-328 508
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-515 693
Årets avskrivning markanläggningar	-282 529	-282 529
	-556 224	-1 126 730

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-47 988 364	-47 432 140
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	14 932 662	15 488 886
Byggnader	10 019 078	8 402 573
Mark	3 349 860	3 349 860
Tillkommande utgifter	0	1 890 200
Markanläggningar	1 563 724	1 846 253



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 882 310	2 355 354
Bilar och andra transportmedel	593 750	0
	2 476 060	2 355 354
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg, linbana	205 514	0
Bilar och andra transportmedel	0	593 750
	205 514	593 750
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-473 044
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-473 044
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 681 574	2 476 060
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 633 961	-1 948 204
Bilar och andra transportmedel	-59 375	0
	-1 693 336	-1 948 204
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	473 044
	0	473 044
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-107 637	-130 947
Bilar och andra transportmedel	-59 375	-59 375
	-167 012	-190 322
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	1 860 348	-1 665 482
Restvärde enligt plan vid årets slut	821 226	782 724
Varav		
Inventarier och verktyg	346 226	248 349
Bilar och andra transportmedel	475 000	534 375

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Lyft 1 dränering	1 220 000	0
Vid årets slut	1 220 000	0



Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition SBC	4 200	4 200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 200	4 200

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	141 240	210 304
Summa övriga fordringar	141 240	210 304

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	153 927
Förutbetalda försäkringspremier	378 846	374 637
Förutbetalt förvaltningsarvode	258 079	224 165
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 162	100 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 490	18 859
Förutbetald Forapremie	0	2 088
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	762 577	874 447

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	7 528 378	8 118 114
Transaktionskonto	1 148 622	1 892 933
Summa kassa och bank	8 677 000	10 011 047



Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 743	26 743
Skuld för moms	374 975	325 931
Skuld sociala avgifter och skatter	145 317	154 160
Skulder för löneavdrag	610	610
Clearing	6 892	3 156
Summa övriga skulder	554 537	510 600

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	107 516	128 694
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	266 036
Upplupna elkostnader	66 874	83 092
Upplupna vattenavgifter	70 846	60 413
Upplupna värmekostnader	339 417	335 324
Upplupna kostnader för renhållning	28 607	29 490
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 812	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	744 258	1 005 059
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 385 330	1 928 108

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	0	0

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Mats Nilsson

Mats Nilsson

Magnus Bengtsson

Magnus Bengtsson

Sofia Hjort

Sofia Hjort

Raoul Rotzer

Raoul Rotzer

Magnus Jonsson

Magnus Jonsson

Sofie Grundström

Sofie Grundström

Håkan Eriksson

Håkan Eriksson

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Emelie Ahlqvist

Emelie Ahlqvist
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Örjansgården , org. nr 782600-3233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örjansgården för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Örjansgården s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Örjansgården 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Brf Örjansgården för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Örjansgården 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Emelie Ahlqvist
Godkänd 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).

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.

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.

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.

[illegible]

BRF Örjansgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Örjansgården i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

