

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

BRF 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.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Orren får härmed
avge årsredovisning för räkenskap
2020-07-01 till 2021-06-30

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 registrerades 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 620% till 548%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 548% till 287%.

I resultatet ingår avskrivningar med 144 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -266 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 1 920 m²

Total bostadsarea 1 972 m²

Lokaler hyresrätt 428 m²

Total lokalarea 428 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 428 m²

Årets taxeringsvärde 10 187 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 187 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Verksamhet/lokaltyp
Korpen Avesta	64	Butik
Malins Hårstudio i Avesta AB	95	Butik
Hedin Annika F.A Annikas Hudfix	93	Butik
Bozdemir Mahmut	99	Lokal
Fot Tina Avesta	40	Butik

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,28 % 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
ComHem	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 83 tkr och planerat underhåll för 554 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 440 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr, för att på sikt uppnå till den nivå som underhållsplanen förespråkar. Underhållsplanen uppdaterades i februari 2021.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyten	1999/2000
Fönsterbyten	2003
Balkonginglasning	2006/2007
Renovering av trapphus	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Div. målning	54 223
Betongarbeten i källare	499 468

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Skoog	Ordförande	2021
Maj-Britt Morin	Sekreterare	2022
Eva Welén	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Andersson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingen utsedd

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 565 kr/m²/år.

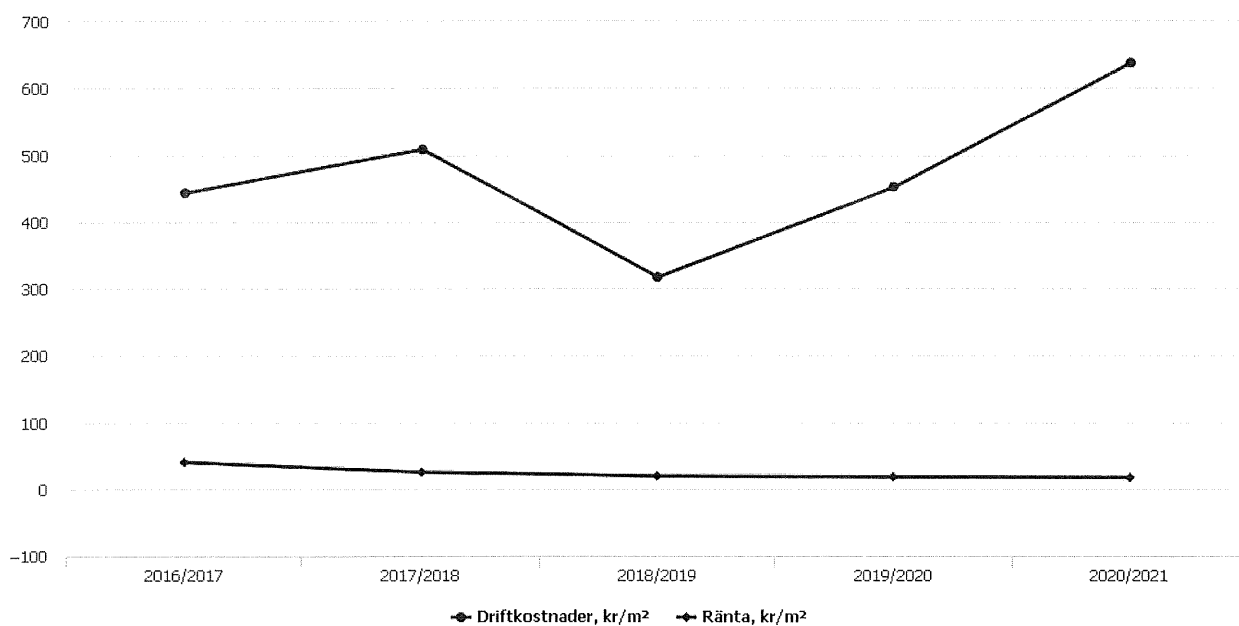
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

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 (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 419	1 438	1 416	1 384	1 383
Resultat efter finansiella poster	-410	38	325	8	-146
Årets resultat	-410	38	325	8	-146
Balansomslutning	4 551	5 151	5 319	5 047	5 053
Soliditet %	39	42	40	35	31
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	548	620	557	601	592
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	287				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	565	553	545	552	552
Driftkostnader, kr/m ²	638	452	317	508	443
Ränta, kr/m ²	17	18	19	25	40
Lån, kr/m ²	1 065	1 132	1 199	1 226	1 431



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	715 158	1 312 220	38 305
Disposition enl. årsstämmobeslut					38 305	-38 305
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-553 691	553 691	
Årets resultat						-409 852
Vid årets slut	113 500	0	0	561 467	1 504 216	-409 852

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 350 525
Årets resultat	-409 852
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	553 691
Summa	1 094 364

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 094 364**

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	-409 852
Årets ianspråktagande av underhållsfond	553 691
Årets fondavsättning	-400 000
	-256 161

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 418 995	1 438 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	828	48 124
Summa rörelseintäkter		1 419 823	1 486 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 530 595	-1 084 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 877	-63 978
Personalkostnader	Not 6	-100 394	-89 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-144 076	-173 967
Summa rörelsekostnader		-1 794 943	-1 411 397
Rörelseresultat		-375 120	75 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 375	6 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-40 107	-43 274
Summa finansiella poster		-34 733	-37 157
Resultat efter finansiella poster		-409 852	38 305
Årets resultat		-409 852	38 305



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 436 311	2 580 387
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 436 311	2 580 387
Summa anläggningstillgångar		2 436 311	2 580 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	93	3 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 625	85 952
Summa kortfristiga fordringar		86 718	89 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 028 297	2 480 793
Summa kassa och bank		2 028 297	2 480 793
Summa omsättningstillgångar		2 115 016	2 570 661
Summa tillgångar		4 551 327	5 151 048



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 500	113 500
Fond för yttre underhåll		561 467	715 158
Summa bundet eget kapital		674 967	828 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 504 216	1 312 220
Årets resultat		-409 852	38 305
Summa fritt eget kapital		1 094 364	1 350 525
Summa eget kapital		1 769 330	2 179 183
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 043 816	2 557 000
Summa långfristiga skulder		2 043 816	2 557 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	513 184	160 768
Leverantörsskulder	Not 16	90 763	114 949
Skatteskulder	Not 17	7 769	16 184
Övriga skulder	Not 18	1 340	-900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	125 125	123 865
Summa kortfristiga skulder		738 181	414 866
Summa eget kapital och skulder		4 551 327	5 151 048

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 084 422	1 061 814
Årsavgifter, lokaler	30 510	30 168
Hyror, bostäder	54 654	53 820
Hyror, lokaler	259 390	270 432
Hyror, p-platser	23 400	23 790
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-909	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-390
Rabatter	-32 472	0
Summa nettoomsättning	1 418 995	1 438 734

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	0	13 276
Övriga rörelseintäkter	828	2 060
Försäkringsersättningar	0	32 788
Summa övriga rörelseintäkter	828	48 124

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-553 691	-154 145
Reparationer	-82 659	-73 059
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 871	-39 871
Försäkringspremier	-34 821	-31 895
Kabel- och digital-TV	-55 142	-52 159
Sotning	0	-26 100
Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
Snö- och halkbekämpning	-20 313	-12 424
Statuskontroll	0	-1 816
Förbrukningsinventarier	-23 642	-9 289
Vatten	-67 386	-54 592
Fastighetsel	-27 103	-27 786
Uppvärmning	-351 300	-331 900
Sophantering och återvinning	-23 792	-21 994
Förvaltningsarvode drift	-250 876	-228 315
Summa driftskostnader	-1 530 595	-1 084 095



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	0	-13 235
Arvode, yrkesrevisorer	-6 569	-6 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 692	-29 318
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-13 276
Bankkostnader	-1 616	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-19 877	-63 978

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-80 000	-70 000
Sociala kostnader	-20 394	-19 356
Summa personalkostnader	-100 394	-89 356

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-5 079	-34 970
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 997	-138 997
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-144 076	-173 967

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 349	6 117
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 375	6 117



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-40 037	-43 274
Övriga räntekostnader	-70	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-40 107	-43 274

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-06-30	2020-06-30
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	-1 393 721	-1 358 751
Tillkommande utgifter	-2 253 691	-2 114 694
	-3 647 412	-3 473 445

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-5 079	-34 970
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-138 997	-138 997
	-144 076	-173 967

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 791 488	-3 647 412
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 436 312	2 580 388
------------------	------------------

Varav

Byggnader	0	5 079
Mark	79 000	79 000
Tillkommande utgifter	2 357 312	2 496 309

Taxeringsvärden

Bostäder	8 857 000	8 857 000
Lokaler	1 330 000	1 330 000

Totalt taxeringsvärde

10 187 000	10 187 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>8 144 000</i>	<i>8 144 000</i>
------------------	------------------

varav mark

<i>2 043 000</i>	<i>2 043 000</i>
------------------	------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
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 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	93	3 915
Summa övriga fordringar	93	3 915

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 452	2 865
Förutbetalda försäkringspremier	18 744	16 077
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 622	50 870
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 807	13 763
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 377
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 625	85 952



Not 14 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	1 626 524	1 920 761
Transaktionskonto	401 774	560 032
Summa kassa och bank	2 028 297	2 480 793

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	2 557 000	2 717 768
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-145 162	-160 768
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut.	-368 022	
Långfristig skuld vid årets slut	2 043 816	2 557 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,82%	2021-09-30	383 630,00	0,00	15 608,00	368 022,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-12-01	448 858,00	0,00	14 252,00	434 606,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-03-01	980 100,00	0,00	71 280,00	908 820,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-09-30	156 058,00	0,00	28 372,00	127 686,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-09-30	262 272,00	0,00	20 000,00	242 272,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-09-30	486 850,00	0,00	11 256,00	475 594,00
Summa			2 717 768,00	0,00	160 768,00	2 557 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästa räkenskapsår (2021/2022). Föreningen har i enlighet med RevU-18 klassificerat dessa lån som kortfristiga, tillsammans med den del som är planerad att amorteras under 2021/2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	90 763	114 949
Summa leverantörsskulder	90 763	114 949

Not 17 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	7 769	16 184
Summa skatteskulder	7 769	16 184



Not 18 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Övriga skulder	1 340	0
Avräkning hyror och avgifter	0	-900
Summa övriga skulder	1 340	-900

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	2 356	2 571
Upplupna elkostnader	1 830	1 828
Upplupna värmekostnader	16 501	16 727
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 438	102 739
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 125	123 865

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	4 826 000	4 826 000

Not Eventualförpliktelser**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

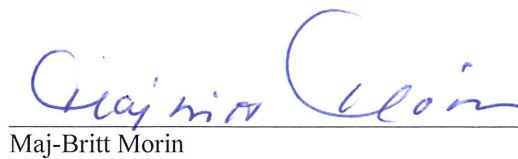
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

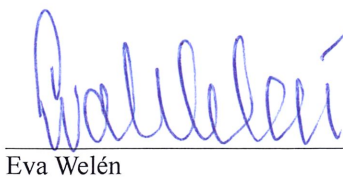


Styrelsens underskrifter

Avesta 2021- 10-19


Johan Skoog


Maj-Britt Morin


Eva Welén

Digital signering med bank-id, se längst ner på sidan:

KPMG AB

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557456071869

Dokument

ÄR klar för påskrift av KPMG

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2021-10-21 16:00:34 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-10-21 16:04:41 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Torbjörn Sjöström (TS)

BRF Orren ()

torbjorn.sjostrom@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN SJÖSTRÖM"

Signerade 2021-10-21 16:04:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Orren, org. nr 782000-0664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Orren för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Risker 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 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 Orren för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 fortlopande 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.

Borlänge den

KPMG AB

Torbjörn Sjöström

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 skuldyngd 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 22 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.

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

