Årsredovisning

för

Brf Orrsjön

716402-1409

Räkenskapsåret

2025

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Styrelsen för Brf Orrsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 eknomiska 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 2025. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2018-08-13.

Föreningen har sitt säte i Flen.

Verksamheten
Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhafts av Rådek KB. Föreningens handkassa har handhafts 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
Sekreterare	Kerstin Stjärnfeldt
Ledamot	Vidar Norén
Ledamot	Lars-Erik Bergström
Ledamot	Peter Ek
Suppleant	Gunnel Axtelius
	Håkan Svedell
	Lars Erik Kvarnström
Revisor	Jens Foreng, LR Nolér AB
Valberedning	Britt-Marie Wahlström, sammankallande
	Mischa Herfert

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat 11 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 2025-06-03.

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bolmörten 6
Adress:	Orrögatan 8 A-F i Flen
Byggår:	1990-1991
Taxeringsvärde:	59 200 000 kr varav byggnadsvärde 47 400 000 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
Renovering av golv i föreningslokal 8C samt i tvättstuga 8A har utförts.
Ny belysning i trapphus 8F har installerats.
OVK har genomförts i hus 8B-8F.
Ny tvättmaskin har installerats i 8F.
Kostnaden för planerat underhåll har varit låg, vilket medfört ett stort överskott för 2025. Istället har en extra amortering på lån gjorts.
Avgifterna höjdes med 2,7% från 1 april.

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 fådelskydd 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.

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

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.
Varmvattensystem i undercentraler har justerats pga legionellakrav.

2024- Golvvård i samtliga trapphus. Nya termostater installerade 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.

Flerårsöversikt (Kkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	5 475	5 311	5 051	4 867	4 808
Resultat efter finansiella poster	1 028	-257	-210	1 217	926
Nettomarginal (%)	19	-5	-4	25	19
Soliditet (%)	36	32	33	33	29
Balansomslutning	36 827	37 353	37 962	38 508	38 859
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	848	822	783	743	740
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 503	3 735	3 813	3 890	4 122
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 503	3 735	3 813	3 890	4 122
Sparande per kvm (kr/kvm)	275	293	235	324	258
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	318	308	268	229	229
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	95	94	97

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 433 700	3 328 488	5 614 312	-256 602	**12 119 898**
Disposition av föregående års resultat:			-256 602	256 602	**0**
Avsättning till underhållsfond		128 770	-128 770		**0**
Årets resultat				1 028 115	**1 028 115**
Belopp vid årets utgång	**3 433 700**	**3 457 258**	**5 228 940**	**1 028 115**	**13 148 013**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 228 940
årets vinst	1 028 115
	6 257 055

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll minst 0,3 % av taxeringsvärdet	142 200
i ny räkning överföres	6 114 855
	6 257 055

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

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 474 957	5 311 303
Övriga rörelseintäkter		16 320	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**5 491 277**	**5 311 303**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 206 485	-4 424 402
Personalkostnader	4	-190 824	-187 933
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-584 080	-584 080
Summa rörelsekostnader		**-3 981 389**	**-5 196 415**
Rörelseresultat		**1 509 888**	**114 888**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 046	169 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 819	-541 292
Summa finansiella poster		**-481 773**	**-371 490**
Resultat efter finansiella poster		**1 028 115**	**-256 602**
Resultat före skatt		**1 028 115**	**-256 602**
Årets resultat		**1 028 115**	**-256 602**

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	28 381 562	28 965 642
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 381 562**	**28 965 642**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	1 806 000	1 806 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 806 000**	**1 806 000**
Summa anläggningstillgångar		**30 187 562**	**30 771 642**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	64 664
Övriga fordringar		34	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 251	97 430
Summa kortfristiga fordringar		**130 285**	**162 110**
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	6 509 610	6 418 756
Summa kassa och bank		**6 509 610**	**6 418 756**
Summa omsättningstillgångar		**6 639 895**	**6 580 866**
SUMMA TILLGÅNGAR		**36 827 457**	**37 352 508**

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 433 700	3 433 700
Fond för yttre underhåll		3 457 258	3 328 488
Summa bundet eget kapital		**6 890 958**	**6 762 188**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 228 940	5 614 312
Årets resultat		1 028 115	-256 602
Summa fritt eget kapital		**6 257 055**	**5 357 710**
Summa eget kapital		**13 148 013**	**12 119 898**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	12 125 000	14 750 000
Summa långfristiga skulder		**12 125 000**	**14 750 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 500 000	9 375 000
Leverantörsskulder		265 874	336 869
Skatteskulder		15 196	7 770
Övriga skulder		53 106	69 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	720 268	693 050
Summa kortfristiga skulder		**11 554 444**	**10 482 610**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**36 827 457**	**37 352 508**

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 028 115	-256 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		584 080	584 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 612 195**	**327 478**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		64 664	35 732
Förändring av kortfristiga fordringar		-32 839	44 881
Förändring av leverantörsskulder		-70 996	145 671
Förändring av kortfristiga skulder		17 830	1 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 590 854**	**555 328**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 500 000**	**-500 000**
Årets kassaflöde		**90 854**	**55 328**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 418 756	6 363 428
Likvida medel vid årets slut		**6 509 610**	**6 418 756**

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

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	80 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.

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

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

	2025	2024
Månadsavgifter	5 474 489	5 312 161
Hyresrabatter/avgiftsnedsättning	0	-1 317
Öresutjämning	-132	9
	5 474 357	**5 310 853**

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme.

Not 3 Drifts- och administrationskostnader

	2025	2024
El	191 432	177 163
Värme	1 453 173	1 414 825
Vatten och avlopp	410 188	398 037
Renhållning, sophantering	110 274	107 481
Trappstädning inhyrd	62 054	57 708
Reparation och underhåll	54 242	33 198
Övriga driftskostnader	726	3 375
Hisskostnader	94 911	27 069
Andel gemensamhetsanläggning	238 614	215 940
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	136 196	128 770
Fastighetsförsäkringar	122 448	120 649
Planerat underhåll	165 799	1 564 533
Kontorsmaterial	4 688	875
Tele, bredband kontor	7 871	7 484
Övriga föreningskostnader	12 145	20 902
Administrationskostnader	113 748	120 121
Extern revisionskostnad	20 319	17 688
Bankkostnader	7 657	8 584
	3 206 485	**4 424 402**

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	124 951	125 485
Övriga anställda	43 200	44 382
Sociala kostnader	22 673	18 066
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**190 824**	**187 933**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 812 717	44 812 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 812 717**	**44 812 717**
Ingående avskrivningar	-15 847 075	-15 262 995
Årets avskrivningar	-584 080	-584 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 431 155**	**-15 847 075**
Utgående redovisat värde	**28 381 562**	**28 965 642**
Bokfört värde byggnader, om- och tillbyggnader	26 707 386	27 291 466
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	28 381 562	**28 965 642**

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
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**

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 861	2 861
Företagskonto Handelsbanken	1 719 883	1 692 762
Kortkonto Handelsbanken	6 392	11 337
Sparkonto SBAB	1 569 358	1 569 358
Beviljad kreditlimit	1 500 000	1 500 000
Outnyttjad del	-1 500 000	-1 500 000
Placeringskonto	1 620 655	1 585 303
Placeringskonto	1 590 461	1 557 135
	6 509 610	**6 418 756**

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 344048	1,4	2025-06-30	0	5 875 000
Stadshypotek 372220	3,23	2030-12-30	4 375 000	0
Stadshypotek 353487	3,55	2027-04-30	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek 356216	4,49	2025-12-30	0	3 500 000
Stadshypotek 372224	2,99	2028-12-30	3 500 000	0
Stadshypotek 347459	1,27	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
			22 625 000	**24 125 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			10 500 000	9 375 000

Om 5 år förväntas skuld uppgå till 20 125 000 kr i nuvarnade amorteringstakt.

Not 9 Ställda säkerheter

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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 668 000	40 668 000
	40 668 000	**40 668 000**

Inga ansvarsförbindelser

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	49 271	82 447
Förutbetalda/aviserade intäkter	464 069	408 867
Övriga upplupna kostnader	206 928	201 735
	720 268	**693 049**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 3,7% från den 1 april 2026.
Installation av bergvärme undersöks.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tage Persson
Ordförande

Kerstin Stjärnfeldt

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

BygHb1ov6WI-B1-BZyiPpbx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 15:03

SENT BY OWNER:
Ida Nyman • 23.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:
B1-BZyiPpbx

ENVELOPE ID:
BygHb1ov6Wl-B1-BZyiPpbx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Orrsjön för 20250101-20251231.pdf
14 pages

SHA-512:
7ce17d8deafea43af3c2d0f20ab6c9cb6db2dbf7d8a8376
d2df86740a59bbb25291fa7566c09bbde0573daaa3e993
fba4cf913052856500dc9ea44aeed136b92

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO TAGE PERSSON	Signed	24.04.2026 10:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1943/03/13)
tagepersson8@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 10:57	Low	IP: 95.193.140.89
2. LARS ERIK BERGSTRÖM	Signed	24.04.2026 15:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1946/06/26)
larre46@yahoo.se	Authenticated	23.04.2026 18:30	Low	IP: 81.231.155.50
3. Peter Karl Gustav Ek	Signed	25.04.2026 12:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/11/09)
peterek5218@telia.com	Authenticated	23.04.2026 18:55	Low	IP: 81.231.23.97
4. ARNE VIDAR NORÉN	Signed	25.04.2026 15:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/12/18)
vidar.noren@gmail.com	Authenticated	25.04.2026 15:00	Low	IP: 62.20.223.237
5. EVA KERSTIN BIRGITTA S TJÄRNFELDT	Signed	25.04.2026 15:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1944/10/07)
kstjarnfeldt@gmail.com	Authenticated	25.04.2026 15:12	Low	IP: 87.235.140.100
6. Jens Gunnar Forneng	Signed	27.04.2026 15:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12)
jens.forneng@lr-revision.se	Authenticated	27.04.2026 14:58	Low	IP: 90.129.70.245

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

Attachments

No attachments related to this document

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