



HSB Bostadsrättsförening Orrmyren i Malung

Org.nr. 716456-8862

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Malung vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skerbackarna 1:29 i Malung-Sälens kommun. På fastigheten har år 1991 uppförts 43 lägenheter med bostadsrätt med adress Skiffervägen 1-14, samt Granitvägen 1-11. Alla bilplatser i garage är med motorvärmare.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
3 rum och kök	8	584
4 rum och kök	13	1 222
4 rum och kök	22	2 398
Bostäder	43	4 204

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag har varit Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Vaktmästare har varit Installationsgruppen i Malung
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 22 april 2020.
Besiktning av lekplatser gjordes 7 augusti 2020.

Årsavgifterna höjdes senast 2012 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och har beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 549 kr/m².

I avgiften ingår: garage med motorvärmare, förråd, sophämtning av brännbart/kompost och fibernät med ett grundavtal på TV, internet och telefoni från Telia.
I avgiften ingår inte: uppvärmning, vatten och hushållsel

Ordinarie hölls den 8 juni 2020. I stämman deltog 20 (föreg. år 18) medlemmar, 9 fysiskt och 11 via postomröstning.

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Tommy Olsson	ordförande	2021
Mats Johansson	vice ordförande	2022
Anna Martinsson	sekreterare	2021
Mats Ståhl	ledamot	2022
Inga-Lill Jonsson	ledamot	2022
Linnea Danils	ledamot	2021
Cecilia Vestmyr	ledamot	2022
Thommy Bäck	utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 8 (föreg. år 9) sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Olsson, Linnéa Danils, Mats Johansson och Mats Ståhl, två i förening.

Revisor har varit Jan Jespersen med Anna Höglund som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedningen har bestått av Inger Melin, Henrik Jonsson och Stig-Arne Ingvarsson med Inger Melin som sammankallande.

Studieorganisatör har varit styrelsen.

Representant i HSB:s fullmäktige har varit Tommy Olsson med Mats Johansson som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Plåtarbeten tak Skiffervägen
Översyn rännalar

Planerat underhåll

Översyn ventilation
Start fasadmålning inklusive balkonger
Byte eller målning hängrännor o stuprör

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61 (föreg. år 63). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har 5 (föreg. år 5) lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början	63
Nya medlemmar	4
Medlemmar som lämnat föreningen	6
Antal medlemmar vid årets slut	61

Föreningen har på grund av covid 19 inte haft några aktiviteter.

Medlemmarna har regelbundet fått information genom föreningens infobrev samt via hemsidan www.orrmyren.se.

Utsjökompaniet AB har utfört energideklaration 2019-02-19 av föreningens byggnader.

Föreningen har en underhållsplan, reviderad 2019.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 319	2 314	2318	2312	2 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	478	483	553	356	285
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	549	549	549	549	549
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	368	304	225	159	102
Lån per kvm	9 471	9 567	9 602	9 650	9 662
Soliditet i %	8	7	6	5	4
Kassalikviditet i %	654	326	470	250	345
Genomsnittlig skuldränta i %	1,22	1,21	1,38	1,60	1,60

Historik, underhåll

2006-2007	Fasadmålning
2007	Installation fiber bredband
2011	Stor översyn av lekplatser klar
2011	Balkongräcken, plåt monterad på överliggare
2011	Ventilation garagelängor, huvar monterade
2012	Föreningslokal, nytt golv och tak samt värmefläkt monterad
2012	Taknocksskydd
2012- 2013	Utbyte av ventilation
2012	Iordningställt gång och cykelstig i anslutning till området
2013	Köpt in LED lampor till all ute belysning i föreningen
2014	Rensning och mossbehandling av samtliga tak
2015	Föreningsavtal grundutbud TV, internet och telefoni via Telia till alla i fibernätet.
2016	Förbättring parkeringsytor
2016	Nytt ytlager garagelänga Skiffervägen
2016	Två mattpiskställ uppsatta
2016	Ny trapp Skiffervägen
2016	Ny sand lekplatserna
2016	Nya stolpar/ställningar till postlådor
2017- 2018	Utbyte plåtdetaljer tak
2018- 2019	Stor översyn och utbyte av tegelpannor
2019	Utbyte av stort antal tegelpannor efter årets snörekord
2019	Översyn ventilation
2019	Plåtarbeten, snökonsoller

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 715 744	1 278 164	-1 313 099	483 178
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut			483 178	-483 178
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		476 000	-476 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		-206 815	206 815	
Årets resultat				478 462
Belopp vid årets slut	2 715 744	1 547 349	-1 099 106	478 462

Resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-1 099 106
Årets resultat	478 462
Summa till stämmans förfogande	-620 644

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-620 644
-------------------------	----------

Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond	2020	2019
Årets resultat	478 462	483 178
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-476 000	-475 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	206 815	143 315
Årets överskott	209 277	151 493

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 318 676	2 314 236
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	10 899	0
Summa rörelseintäkter		2 329 575	2 314 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-869 637	-789 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 068	-31 803
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-79 194	-83 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-408 203	-408 203
Summa rörelsekostnader		-1 396 102	-1 312 599
Rörelseresultat		933 474	1 001 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 233	33 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-487 244	-551 982
Summa finansiella poster		-455 011	-518 459
Årets resultat		478 462	483 178

**HSB Brf Orrmyren i Malung****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 37 867 310 38 275 513

Summa materiella anläggningstillgångar

37 867 310 38 275 513

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

Placeringar

Not 12 2 000 000 3 000 000

2 000 500 3 000 500

Summa anläggningstillgångar**39 867 810 41 276 013****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 325 5 930

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 2 837 950 2 320 107

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

166 256 133 878

Summa kortfristiga fordringar

3 004 531 2 459 914

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

Not 15 1 000 000 0

Summa kortfristiga placeringar

1 000 000 0

Summa omsättningstillgångar**4 004 531 2 459 914****SUMMA TILLGÅNGAR****43 872 341 43 735 927**

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 715 744	2 715 744
Fond för yttre underhåll	1 547 349	1 278 164
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 263 093	3 993 908
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 099 106	-1 313 099
Årets resultat	478 462	483 178
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-620 643	-829 921
Summa eget kapital	3 642 450	3 163 987
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 29 617 587	29 450 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	29 617 587	29 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 10 200 000	10 767 587
Leverantörsskulder	105 925	29 067
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 0	1 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 306 379	324 206
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	10 612 304	11 121 940
Summa skulder	40 229 891	40 571 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 872 341	43 735 927

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	478 462	483 178
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	408 203	408 203
Kassaflöde från löpande verksamhet	886 665	891 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 795	-9 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	57 951	-29 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	898 822	852 698
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-400 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-150 000
Årets kassaflöde	498 822	702 698
Likvida medel vid årets början	5 238 654	4 535 956
Likvida medel vid årets slut	5 737 476	5 238 654

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB Brf Orrmyren i Malung****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas 0,8%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 25 292 393 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 309 364	2 309 324
	Övriga intäkter	9 312	4 912
		<u>2 318 676</u>	<u>2 314 236</u>
		2 318 676	2 314 236
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	10 899	0
		<u>10 899</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	95 453	125 301
	Reparationer	48 951	52 690
	El	44 982	41 622
	Sophämtning	63 264	63 264
	Övriga avgifter	179 735	62 456
	Förvaltningskostnader	92 587	92 455
	Fastighetsavgift	97 103	97 102
	Övriga driftskostnader	40 747	111 199
	Planerat underhåll	206 815	143 315
		<u>869 637</u>	<u>789 403</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	2 696	1 346
	Juridiska avgifter	1 547	2 579
	Revisionskostnad	10 500	9 407
	Medlems- och styrelseaktiviteter	9 575	4 572
	Medlemsavgift HSB	14 750	13 200
	Övriga kostnader	0	700
		<u>39 068</u>	<u>31 803</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	58 250	40 500
	Övriga arvoden	2 200	23 520
	Revisorsarvode	2 200	100
	Arvode stämma	0	1 604
	Sociala kostnader	16 544	17 465
		<u>79 194</u>	<u>83 189</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	408 203	408 203
		<u>408 203</u>	<u>408 203</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	32 233	33 523
		<u>32 233</u>	<u>33 523</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	425 744	488 827
	Borgensavgift Malung-Sälens kommun	61 035	61 335
	Övriga finansiella kostnader	465	1 820
		<u>487 244</u>	<u>551 982</u>

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	49 117 605	49 117 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 117 605	49 117 605
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 537 479	-6 129 276
Årets avskrivningar	-408 203	-408 203
Utgående avskrivningar	-6 945 682	-6 537 479
Ingående nedskrivningar	-5 433 613	-5 433 613
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 433 613	-5 433 613
Bokfört värde	36 738 310	37 146 513
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 129 000	1 129 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 129 000	1 129 000
Bokfört värde	1 129 000	1 129 000
Summa byggnader och mark	37 867 310	38 275 513
Taxeringsvärde för Skerbackarna 1:29 i Malung-Sälens kommun. Värdeår 1991.		
Byggnad -byggnader småhus	11 531 000	11 531 000
Mark - bostäder småhus	1 416 000	1 416 000
Taxeringsvärde totalt	12 947 000	12 947 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
Not 12 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	2 000 000	3 000 000
	2 000 000	3 000 000

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	325	5 930
	325	5 930
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	91 129	72 107
Skattefordran	9 345	9 345
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 737 476	2 238 655
	2 837 950	2 320 107
Not 15 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	1 000 000	0
Not 16 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
		Underh.- fond
		Balanserat resultat
		Årets resultat
Belopp vid årets ingång		2 715 744
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		1 278 164
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 313 099
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		483 178
Årets resultat		-206 815
		476 000
		-476 000
		478 462
Belopp vid årets slut	0	2 715 744
	1 547 349	-1 099 106
		478 462
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		Konv.datum
		Belopp
Malungs Kommun	2150	0,00%
		2022-12-31
Swedbank	854257680	1,16%
		2026-11-25
Swedbank	2658020538	1,52%
		2021-04-23
Swedbank	2658020546	1,32%
		2025-09-25
		9 600 000
		10 367 587
		10 000 000
		9 850 000
		39 817 587
		200 000
		29 617 587
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till		38 817 587
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	9 800 000	9 800 000
Summa ställda säkerheter	9 800 000	9 800 000
Föreningen har kommunal borgen från Malung-Sälens kommun		
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	200 000	400 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	10 000 000	10 367 587
	10 200 000	10 767 587
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 080
	0	1 080
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	189 778	173 585
Upplupna räntekostnader	87 579	124 963
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 022	25 658
	306 379	324 206

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Malung, 2021-	-	
---------------	---	--

.....
Anna Martinsson

.....
Cecilia Vestmyr

.....
Inga-Lill Jonsson

.....
Tommy Olsson

.....
Linnéa Danils

.....
Mats Johansson

.....
Mats Ståhl

.....
Thommy Bäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -

.....
Jan Jespersen

.....
Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Orrmyren i Malung, org.nr. 716456-8862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orrmyren i Malung för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Orrmyren i Malung för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Malung den / 2021

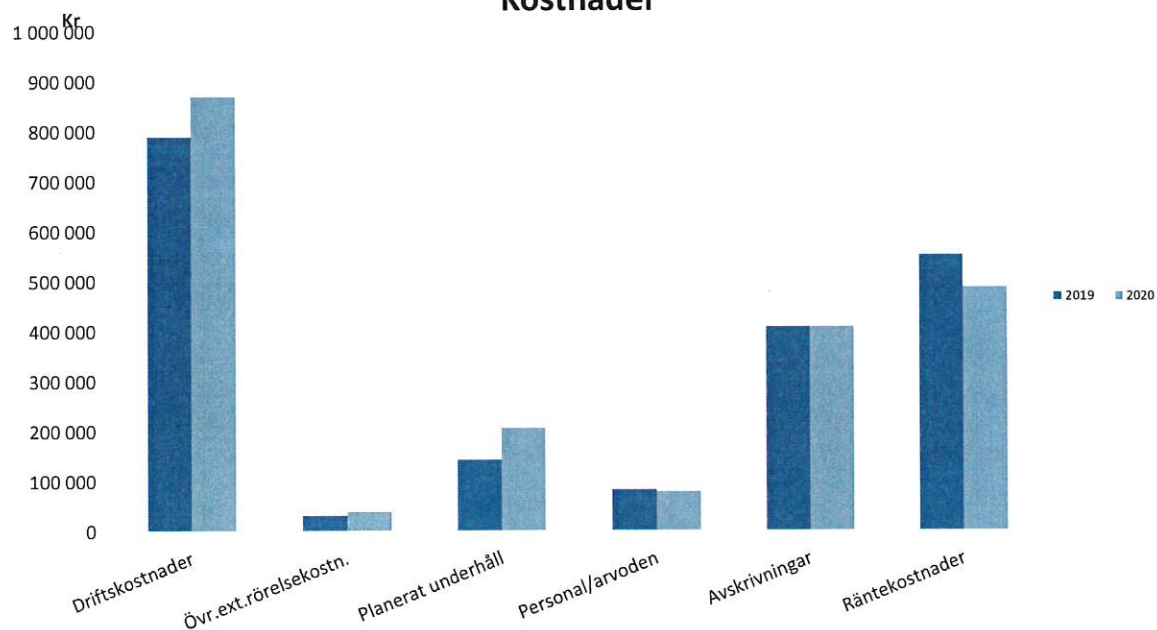
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

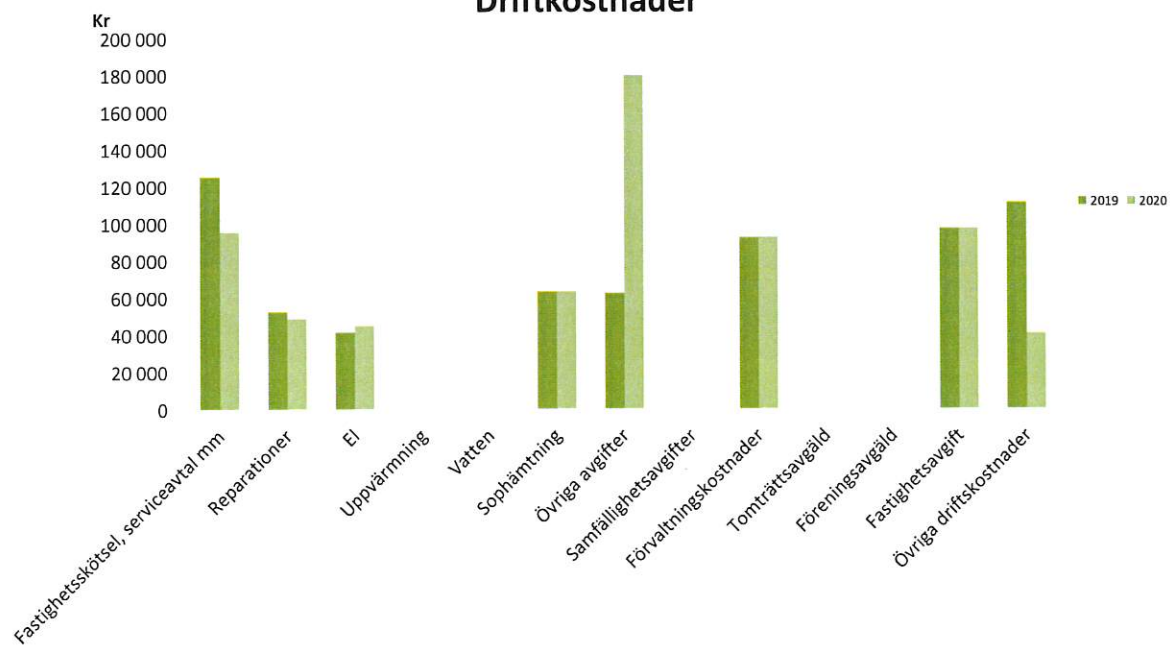


HSB Brf Orrmyren i Malung

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Orrmyren i Malung



260

KR/KVM

SPARANDE



9471

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



17%

RÄNTEKÄNSLIGHET



11

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



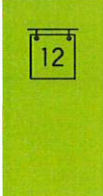
549

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	260 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 9471 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 17%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 11 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). Avser föreningens gemensamma el. Boedne betalar sin egen el.	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 549 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.