



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Orrkullen i Grums



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**202 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**1385 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**2%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**194 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSVIGT**  
**629 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening ORRKULLEN I GRUMS med säte i Grums org.nr. 773200-1529 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Grums kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ORRBY 1:115	1962-01-16	1961

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4557
15	garageplatser	279
33	p-platser	0
<b>Totalt 126 objekt</b>		<b>4836</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 26 st 2 rok, 20 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Cathrin Karlsson	Ordförande	2022-05-09	
Christer Eriksson	Ledamot	2022-05-09	
Stefan Gunnarsson	Ledamot	2021-06-14	
Anders Blomqvist	Ledamot	2022-05-09	
Niclas Korpi	Ledamot	2019-04-11	2022-05-09
Knut Boström	Ledamot	2022-05-09	
Leif Larsson	HSB Ledamot	2021-03-23	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Cathrin Karlsson, Stefan Gunnarsson och Knut Boström.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Cathrin Karlsson, Anders Blomqvist och Stefan Gunnarsson samt t o m 2022-05-09 Niclas Korpi, därefter Christer Eriksson. Firman tecknas enligt av två i förening.

Revisorer har varit: Anna Werner Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Ronny Aronsson (sammankallande) och Tony Jansson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-01-01 med 4%, utgående avgifter motvarar i genomsnitt 629 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5% från 2023-01-01, efter höjning motsvarar avgiften i genomsnitt 660 kr/kvm. I avgiften ingår inte hushållsel.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2022-09-08. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-09-08.

Inre fonden är avslutad och kvarstående medel har under året utbetalts.

### Årets underhåll och större åtgärder

Låsbyten i samband med inbrott kostnad 14 000 kr, i övrigt inga större oförutsedda reparationer under året.

Inköp av rullatorgarage 10 300 kr.

Relining stammar källare som startade november 2021 slutfördes under våren 2022. Totalkostnad inkl ÄTA och projektledning 1 078 000 kr, varav ca 640 000 kr är underhållskostnaden för projektets avslutande under våren 2022.

Rensning/spolning/filmning dagvattenledningar, kostnad 71 000 kr.

Byte torkskåp i matt tvättstugan inkl installation, kostnad 62 000 kr.

Byte vägbom, montage staket, demontering samt bortforsling kompostmaskin samt diverse nollställningsarbeten i trädgård till en total kostnad av 120 000 kr. Plattläggning utanför Salongen 20 000 kr.

### Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
2005	Stambyte, badrum
2011	Fönsterbyte

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
År 2023	Byte av samtliga garageportar, beräknad kostnad 290 000 kr

I övrigt är inget större underhållsarbete inplanerat.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 90, varav röstberättigade 79 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Städdag genomfördes den 1 oktober där 13 medlemmar deltog, de bjöds på fika, korv med bröd och festis.

Styrelsen har beslutat om avgift för andrahandsupplåtelse, avgiften får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt stadgarna vilket för år 2022 motsvarar 4830 kr/år.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	202	164	174	142	165
Skuldsättning, kr/kvm	1 385	1 437	1 488	1 540	1 589
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	194	213	178	183	187
Driftskostnad, kr/kvm	616	531	375	378	409
Årsavgifter, kr/kvm	629	606	583	566	566
Totala intäkter, kr/kvm	665	646	620	601	600
Nettoomsättning, tkr	3 030	2 943	2 824	2 739	2 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	-299	19	375	299	210
Soliditet, %	32	33	31	28	25

Från 2021 avviker nyckeltalet för Driftskostnader från tidigare år, bl a exkl Personalkostnader

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	250 000	0	0	250 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	300 000	0	0	300 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 963 607	0	-253 191	1 710 416
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 513 607</b>	<b>0</b>	<b>-253 191</b>	<b>2 260 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 073 122	18 957	253 191	1 345 270
Årets resultat, kr	18 957	-18 957	-298 720	-298 720
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 092 079</b>	<b>0</b>	<b>-45 529</b>	<b>1 046 550</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 605 686</b>	<b>0</b>	<b>-298 720</b>	<b>3 306 966</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 708 000 kr samt ianspråktagande skett med 961 191 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Årets reservation till fonden exkl stambyte.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 092 079
Årets resultat, kr	-298 720
Reservation till underhållsfond, kr	-708 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	961 191
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 046 550</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 046 550</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 030 402	2 942 916
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 030 402</b>	<b>2 942 916</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 506 875	-2 094 292
Övriga externa kostnader	Not 4	-354 728	-378 755
Personalkostnader	Not 5	-90 541	-88 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 613	-257 613
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 209 757</b>	<b>-2 819 461</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-179 355</b>	<b>123 455</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 248	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 612	-104 767
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-119 364</b>	<b>-104 499</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-298 720</b>	<b>18 957</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-298 720</b>	<b>18 957</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-298 720</b>	<b>18 957</b>



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 554 807	7 805 052
Inventarier och maskiner	Not 8	44 212	51 580
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 599 019</u>	<u>7 856 632</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>7 599 519</u></b>	<b><u>7 857 132</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 208	0
Övriga fordringar	Not 10	29	470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 926	68 596
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>75 163</u>	<u>69 066</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 610 217	3 134 774
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 610 217</u>	<u>3 134 774</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 685 381</u></b>	<b><u>3 203 840</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>10 284 899</u></b>	<b><u>11 060 972</u></b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		550 000	550 000
Fond för yttre underhåll		1 710 416	1 963 607
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 260 416</u>	<u>2 513 607</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 345 270	1 073 122
Årets resultat		-298 720	18 957
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 046 550</u>	<u>1 092 079</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>3 306 966</b></u>	<u><b>3 605 686</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>3 632 424</u>	<u>4 648 378</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 632 424</u>	<u>4 648 378</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 678 386	1 898 112
Leverantörsskulder		102 403	452 491
Skatteskulder		6 043	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	229	22 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>558 448</u>	<u>433 941</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 345 509</u>	<u>2 806 908</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>6 977 933</b></u>	<u><b>7 455 286</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>10 284 899</b></u>	<u><b>11 060 972</b></u>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 90 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag på 91 tkr, vilket är oförändrat.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 865 024	2 717 593
Hysesintäkt bostäder	0	41 432
Hysesintäkt garage och bilplatser	138 699	141 044
Hysesintäkt övrigt	4 800	4 500
Övriga intäkter i verksamheten	0	4 148
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 893	5 148
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 315	19 275
Övriga fakturerade kostnader	1 200	1 200
Övriga intäkter och ersättningar	5 471	8 576
	<b>3 030 402</b>	<b>2 942 916</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-58 479	-70 290
El	-100 068	-108 190
Uppvärmning	-526 932	-578 953
Vatten	-258 665	-281 412
Renhållning	-42 015	-89 380
Bevakningskostnader	-47 953	-43 365
TV, bredband	-67 843	-67 323
Fastighetsskötsel och snöröjning	-327 213	-275 125
Försäkringar	-45 200	-44 154
Fastighetsskatt	-60 273	-53 783
Periodiskt underhåll	-961 191	-471 771
Övriga driftskostnader	-11 044	-10 547
	<b>-2 506 875</b>	<b>-2 094 292</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tvättstuga	-62 225	0
Underhåll byggnad	-749 615	-436 688
Underhåll mark och utemiljö	-139 082	0
Underhåll övrigt	-10 269	-35 083
	<b>-961 191</b>	<b>-471 771</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 550	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-289 589	-313 325
Kostnader överlåtelse och panter	-4 572	-16 952
Föreningsverksamhet	-5 024	-394
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 778	-1 613
Förbrukningsinventarier	-3 256	0
Medlemsavgifter HSB	-36 150	-35 725
Stämma och styrelse	-1 809	-746
	<b>-354 728</b>	<b>-378 755</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-50 962	-45 619
Löner föreningsarbeten	-4 200	-5 475
Övriga arvoden	-18 727	-20 014
Bilersättning	-968	-1 669
Revisionsarvode	-1 449	-1 428
Sociala avgifter	-14 235	-14 596
	<b>-90 541</b>	<b>-88 801</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-250 245	-250 245
Inventarier	-7 369	-7 369
	<b>-257 613</b>	<b>-257 613</b>

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****2022-12-31****2021-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 539 367

13 539 367

Ingående anskaffningsvärde mark

58 184

58 184

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****13 597 551****13 597 551****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 792 499

-5 542 254

Årets avskrivningar byggnader

-250 245

-250 245

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-6 042 744****-5 792 499****Utgående redovisat värde****7 554 807****7 805 052**

Redovisade värden byggnader

7 496 623

7 746 868

Redovisade värden mark

58 184

58 184

**Fastighetsbeteckning:** Orrby 1:115**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1964

14 400 000

4 271 000

18 671 000

17 871 000

Lokaler

205 000

221 000

426 000

17 000

**14 605 000****4 492 000****19 097 000****17 888 000****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

9 023 500

9 023 500

**Summa ställda säkerheter****9 023 500****9 023 500****Not 8 INVENTARIER OCH MASKINER**

Ingående anskaffningsvärden

105 097

105 097

Utgående anskaffningsvärden

105 097

105 097

Ingående avskrivningar

-53 517

-46 148

Årets avskrivningar

-7 369

-7 369

Utgående avskrivningar

-60 885

-53 517

**Utgående redovisat värde****44 212****51 580****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

29

34

Övrig skattefordran

0

436

**29****470****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

49 290

45 200

Förutbetald TV och bredband

11 972

11 940

Förutbetald områdesbevakning

12 664

11 456

**73 926****68 596****Not 12 KASSA OCH BANK**

Kassa

2 000

2 000

SBAB konto

701 242

0

Swedbank

1 906 975

3 132 774

**2 610 217****3 134 774**

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,89%	2023-06-01	238 554	2 636
Stadshypotek	1,60%	2024-06-01	2 140 000	130 000
Stadshypotek	1,50%	2023-09-01	1 175 000	50 000
Stadshypotek	1,49%	2023-10-30	1 094 824	13 036
Stadshypotek	3,31%	2026-04-30	1 662 432	40 008
			<b>6 310 810</b>	<b>235 680</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>3 632 424</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				170 008
Lån som ska konverteras inom ett år				2 508 378
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 678 386</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				942 720
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 132 410

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	229	229
Medlemmars inre fond (avslutad och utbetald)	0	22 135
	<b>229</b>	<b>22 364</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	46 401	49 142
Upplupna sociala avgifter	14 360	14 952
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	109 481	107 442
Upplupna räntekostnader	7 668	5 388
Upplupen revision	11 250	9 950
Upplupet underhåll	119 464	19 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 373	227 341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 451	476
	<b>558 448</b>	<b>433 941</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Cathrin Karlsson  
Ordförande

Christer Eriksson

Stefan Gunnarsson

Knut Anders Boström

Anders Blomqvist

Leif Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna Werner Jansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums, org.nr: 773200-1529

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

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 de 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. De 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.

### Den auktoriserade revisorns 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 och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Anna Werner Jansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-CATHRIN KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 19:19:42



**LEIF LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:56:46



**KNUT ANDERS BOSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 17:04:09



**CHRISTER ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 13:42:32



**STEFAN GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:21:47



**ANDERS BLOMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 15:08:38



**ANNA WERNER JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 20:19:15



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:57:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA WERNER JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 20:20:52



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:57:55

