



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Orrkullen i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
147 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1250 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
217 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVAGIFT
660 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





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums med säte i Värmlands län, Grums kommun org.nr. 773200-1529 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4557
16	garageplatser	299
33	p-platser	0
Totalt 127 objekt		4856

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	2023-06-12
Christer Eriksson	Ordförande	2023-06-12	
Knut Boström	Ledamot	2023-06-12	
Stefan Gunnarsson	Ledamot	2023-06-12	
Anders Blomqvist	Ledamot	2022-05-09	
Dick Westman	HSB Ledamot	2023-05-23	
Leif Larsson	HSB Ledamot	2021-03-23	2023-05-23
Per-Anders Nordqvist	Suppleant	2023-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christer Eriksson, Anders Blomqvist och suppleanten Per-Anders Nordqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Eriksson, Knut Boström, Anders Blomqvist och Stefan Gunnarsson.

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 2023-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 5%, utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 660 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 12,5% från 2024-01-01. Samtidigt höjdes hyran för garage med 10% och bilplatser med 7%.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2023-10-05.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-09-06.

Årets större reparationer, underhåll och andra åtgärder

- Byte av 16 st garage portar, kostnad 278 000 kr.
- Arbete med utemiljö. Stor rensning av sly och träd runt om på området, uppsättning av staket, lagning av asfalt, kostnad 120 000 kr.
- Byte av låscylindrar i portarna, kostnad 11 000 kr.
- Uppsättning av nya Led armaturer på gavlarna, kostnad 10 000 kr.
- Byte av fönster på gaveln vid 92 pga läcka, kostnad 16 500 kr.
- Inköp och montering av blandventil för att få bättre temp på varmvattnet, kostnad 10 000 kr.
- Omförhandling av förvaltaravtalet med HSB som gjorde att vi sparar 27 000 kr per år.

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
2005	Stambyte, badrum
2011	Fönsterbyte
2022	Relining stammar i källare

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Tak renovering, beräknad kostnad ca 2 100 000 kr, finansieras med egna medel.
2024	Kontinuerligt byte av belysning i utemiljö och i fastighet, beräknad kostnad ca 350 000 kr.
2025	Byte lägenhetsdörrar och målning av trappuppgångar, beräknad kostnad ca 3 000 000 kr, finansieras med lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 92 varav röstberättigade 79 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

Styrelsen har beslutat om avgift för andrahandsupplåtelse, avgiften får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt stadgarna vilket för 2023 motsvarar 5 250 kr/år.

Städdag genomfördes den 7/10, dock med dålig uppslutning med bara 7 personer närvarande.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	147	202	164	174	142
Skuldsättning, kr/kvm	1 250	1 385	1 437	1 488	1 540
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 332	1 385	1 437	1 488	1 540
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	217	194	213	178	183
Årsavgifter, kr/kvm	660	629	606	583	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	658	665	646	620	601
Nettoomsättning, tkr	3 195	3 030	2 943	2 824	2 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	1	-299	19	375	299
Soliditet, %	33	32	33	31	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning, se nästa sida. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	250 000	0	0	250 000
Upplåtelseavgifter, kr	300 000	0	0	300 000
Underhållsfond, kr	1 710 416	0	257 583	1 967 999
S:a bundet eget kapital, kr	2 260 416	0	257 583	2 517 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 345 270	-298 720	-257 583	788 967
Årets resultat, kr	-298 720	298 720	622	622
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 046 550	0	-256 961	789 589
S:a eget kapital, kr	3 306 966	0	622	3 307 588

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 717 000 kr samt ianspråktagande skett med 459 417 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan exkl stammar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 046 550
Årets resultat, kr	622
Reservation till underhållsfond, kr	-717 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	459 417
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	789 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	789 589
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 194 758	3 030 402
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 194 758	3 030 402
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 367 182	-2 506 875
Övriga externa kostnader	Not 4	-348 990	-354 728
Personalkostnader	Not 5	-90 876	-90 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 613	-257 613
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 064 662	-3 209 757
RÖRELSERESULTAT		130 096	-179 355
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 338	1 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 813	-120 612
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-129 475	-119 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		622	-298 720
RESULTAT FÖRE SKATT		622	-298 720
ÅRETS RESULTAT		622	-298 720

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 304 562	7 554 807
Inventarier och installationer	Not 8	36 843	44 212
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 341 405</u>	<u>7 599 019</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 341 905</u>	<u>7 599 519</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 497	1 208
Övriga fordringar	Not 10	1 147	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 427	73 926
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>105 071</u>	<u>75 163</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 659 534	2 610 217
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 659 534</u>	<u>2 610 217</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 764 606</u>	<u>2 685 381</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 106 511</u>	<u>10 284 899</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	550 000	550 000	
Fond för yttre underhåll	1 967 999	1 710 416	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 517 999</u>	<u>2 260 416</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	788 967	1 345 270	
Årets resultat	622	-298 720	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>789 589</u>	<u>1 046 550</u>	
Summa eget kapital	<u>3 307 588</u>	<u>3 306 966</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 916 131	3 632 424
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 916 131</u>	<u>3 632 424</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 153 728	2 678 386
Leverantörsskulder		177 211	102 403
Skatteskulder		7 156	6 043
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	521	229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	544 176	558 448
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 882 792</u>	<u>3 345 509</u>
Summa skulder		<u>6 798 923</u>	<u>6 977 933</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>10 106 511</u>	<u>10 284 899</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	130 096	-179 355
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	<u>257 613</u>	<u>257 613</u>
	387 710	78 258
Erhållen ränta	21 338	1 248
Erlagd ränta	<u>-150 813</u>	<u>-120 612</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	258 235	-41 106
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 908	-6 097
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	<u>61 941</u>	<u>-241 673</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	290 268	-288 876
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-240 951</u>	<u>-235 680</u>
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-240 951	-235 680
ÅRETS KASSAFLÖDE	49 317	-524 556
Likvida medel vid årets början	2 610 217	3 134 774
Likvida medel vid årets slut	<u>2 659 534</u>	<u>2 610 217</u>
	49 317	-524 556

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 008 064	2 865 024
Hysesintäkt garage och bilplatser	150 498	138 699
Hysesintäkt övrigt	5 760	4 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 570	9 893
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 068	5 315
Övriga fakturerade kostnader	1 450	1 200
Övriga intäkter och ersättningar	5 348	5 471
	3 194 758	3 030 402
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 676	-58 479
El	-98 378	-100 068
Uppvärmning	-637 290	-526 932
Vatten	-316 621	-258 665
Renhållning	-69 564	-42 015
Bevakningskostnader	-51 724	-47 953
TV, bredband	-67 876	-67 843
Fastighetsskötsel och snöröjning	-428 897	-327 213
Försäkringar	-49 290	-45 200
Fastighetsskatt	-60 273	-60 273
Periodiskt underhåll	-459 417	-961 191
Övriga driftskostnader	-29 178	-11 044
	-2 367 182	-2 506 875
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	0	-62 225
Underhåll installationer	-10 708	0
Underhåll byggnad	-49 782	-749 615
Underhåll mark och utemiljö	-120 927	-139 082
Underhåll garage	-278 000	0
Underhåll övrigt	0	-10 269
	-459 417	-961 191
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 225	-12 550
Förvaltningskostnader	-267 444	-289 589
Kostnader överlåtelse och panter	-13 815	-4 572
Föreningsverksamhet	-2 687	-5 024
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 152	-1 778
Förbrukningsinventarier	-8 070	-3 256
Medlemsavgifter HSB	-36 150	-36 150
Stämma och styrelse	-4 447	-1 809
	-348 990	-354 728
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-52 988	-50 962
Löner föreningsarbeten	-5 838	-4 200
Övriga arvoden	-13 480	-18 727
Bilersättning	-1 466	-968
Revisionsarvode	-1 575	-1 449
Sociala avgifter	-13 279	-14 235
Utbildning	-2 250	0
	-90 876	-90 541
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-250 245	-250 245
Inventarier	-7 369	-7 369
	-257 613	-257 613

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
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	-6 042 744	-5 792 499			
Årets avskrivningar byggnader	-250 245	-250 245			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 292 989	-6 042 744			
Utgående redovisat värde	7 304 562	7 554 807			
Redovisade värden byggnader	7 246 378	7 496 623			
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	18 671 000
Lokaler		205 000	221 000	426 000	426 000
		14 605 000	4 492 000	19 097 000	19 097 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				9 023 500	9 023 500
Summa ställda säkerheter				9 023 500	9 023 500
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	105 097	105 097			
Utgående anskaffningsvärden	105 097	105 097			
Ingående avskrivningar	-60 885	-53 517			
Årets avskrivningar	-7 369	-7 369			
Utgående avskrivningar	-68 254	-60 885			
Utgående redovisat värde	36 843	44 212			
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	1 147	29			
	1 147	29			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	53 591	49 290			
Förutbetald TV och bredband	11 972	11 972			
Förutbetald områdesbevakning	13 864	12 664			
	79 427	73 926			
Not 12 KASSA OCH BANK					
Handkassa	0	2 000			
SBAB konto	1 522 562	701 242			
Swedbank	1 136 973	1 906 975			
	2 659 534	2 610 217			

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,60%	2024-06-01	2 010 000	130 000
Stadshypotek	3,31%	2026-04-30	1 622 424	40 008
Stadshypotek	5,10%	2025-06-01	230 647	23 720
Stadshypotek	5,23%	2026-09-01	1 125 000	50 000
Stadshypotek	5,09%	2028-10-30	1 081 788	30 000
			6 069 859	273 728
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 916 131
Nästa års amortering av långfristig skuld				143 728
Lån som ska konverteras inom ett år				2 010 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 153 728
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 094 912
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 701 219

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	229	229
Handkassa, utlägg	292	0
	521	229

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	43 903	46 401
Upplupna sociala avgifter	13 794	14 360
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, snöröjning	171 932	109 481
Upplupna räntekostnader	14 600	7 668
Upplupen revision	12 600	11 250
Upplupet underhåll	11 156	119 464
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 842	246 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 349	3 451
	544 176	558 448

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Christer Eriksson

Knut Anders Boström

Stefan Gunnarsson

Anders Blomqvist

Dick Westman

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

Anna Werner Jansson

Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

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 2023. 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 2023 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 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 2023 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 revisorssed 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 något styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:22:46



KNUT BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:54:15



DICK WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:01:16



STEFAN GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:25:18



ANDERS BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:57:05



ANNA WERNER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:13:25



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:05:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-19 kl. 17:14:30



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 11:06:56

