



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Orrmyren i Malung

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Orrmyren i Malung med säte i Malung org.nr. 716456-8862 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malung-Sälens kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skerbackarna 1:29	1990-10-15	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. 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
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 204
Totalt 43 objekt		4 204

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 35 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Olsson	Ordförande
Kurt Olsson	Vice Ordförande
Anna Martinsson	Sekreterare
Mats Ståhl	Ledamot
Hans Lövgren	Ledamot
Inga-Lill Jonsson	Ledamot
Cecilia Vestmyr	Ledamot
Thommy Bäck	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Olsson, Mats Ståhl, Hans Lövgren, Inga-Lill Jonsson och Cecilia Vestmyr.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Ståhl, Tommy Olsson, Kurt Olsson och Anna Martinsson.

Revisorer har varit: Åsa Björlin med Anna Höglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Inger Melin (sammankallande), Henrik Jonsson samt Stig Arne Ingvarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. För 2024 så höjer föreningen avgiften med 5 % från 1 januari 2024. 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.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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 den 11 maj 2023.

Styrelsen har beslutat att föreningen från och med 2023-01-01 kommer att byta principer för redovisning, vilket innebär att årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021-2023	Byte golvvärmeaggregat i lägenheterna.
2022	Byte fiber-switchar Telia, samt uppgradering i varje lägenhet med router, tv-box samt rök- och fuktsensor.
2022	Två laddningspunkter för elbilar uppsatta och i drift.
2020	Översyn rännalar.
2020	Plåtarbeten tak Skiffervägen.
2019	Plåtarbeten, snökonsoller.
2019	Översyn Ventilation.
2019	Utbyte av stort antal tegelpannor efter årets snörekord.
2018-2019	Stor översyn och utbyte av tegelpannor.
2017-2018	Utbyte plåtdetaljer tak.
2016	Nya stolpar/ställningar till postlådor.
2016	Ny sand lekplatserna.
2016	Ny trapp Skiffervägen.
2016	Två mattpiskställ uppsatta.
2016	Nytt ytlager garagelänga Skiffervägen.
2016	Förbättring parkeringsytor.
2015	Föreningsavtal grundutbud TV, internet och telefoni via Telia till alla i fibernätet.
2014	Rensning och mossbehandling av samtliga tak.
2013	Köpt in LED lampor till all utebelysning i föreningen.
2012-2013	Utbyte av ventilationen.
2012	Iordningställande gång- och cykelstig i anslutning till området.
2012	Taknockskydd.
2012	Föreningslokal, nytt golv och tak samt värmebläkt monterad.
2011	Ventilation garagelängor, huvar monterade.
2011	Balkongräcken, plåt monterad på överliggare.
2011	Stor översyn av lekplatser klar.
2007	Installation fiber bredband.
2006-2007	Fasadmålning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Fortsatt målning av fasader på röda och gula byggnader.
2024	Fortsatt reparation och underhåll balkonger.
2024	Fortsatt byte av hängrännor och stuprör.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	279	272	260	246
Skuldsättning, kr/kvm	9 329	9 376	9 424	9 471	9 567
Räntekänslighet, %	16	17	17	17	17
Energikostnad, kr/kvm	14	15	12	11	10
Årsavgifter, kr/kvm	577	560	549	549	549
Totala intäkter, kr/kvm	583	567	551	554	550
Nettoomsättning, tkr	2 433	2 362	2 315	2 319	2 314
Resultat efter finansiella poster, tkr	181	421	625	478	483
Soliditet, %	11	11	10	8	7

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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).

Energikostnaden avser enbart den gemensamma elen då uppvärmning, vatten och hushållsel inte ingår i HSB Brf Orrmyren i Malung.

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

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 balansomsättning. 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	2 715 744	0	0	2 715 774
Underhållsfond, kr	1 815 080	0	59 907	1 874 987
S:a bundet eget kapital, kr	4 530 824	0	59 907	4 590 761
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-262 983	421 107	-59 907	98 218
Årets resultat, kr	421 107	-421 107	181 095	181 095
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	158 124	0	121 188	279 313
S:a eget kapital, kr	4 688 948	0	181 095	4 870 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 953 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	158 125
Årets resultat, kr	181 095
Reservation till underhållsfond, kr	-121 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 093
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	279 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	279 313
------------------------------------	----------------

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	2 432 697	2 361 939
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	16 722	19 994
Summa rörelseintäkter		2 449 419	2 381 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-835 204	-771 627
Planerat underhåll	Not 5	-61 093	-344 061
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-101 255	-87 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-800 923	-408 803
Summa rörelsekostnader		-1 798 475	-1 612 415
Rörelseresultat		650 944	769 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	140 444	55 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-610 293	-404 399
Summa finansiella poster		-469 849	-348 410
Årets resultat		181 095	421 107
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-121 000	-361 000
Disposition underhållsfond		61 093	344 061
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-59 907	-16 939
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		121 188	404 168

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	35 459 279	35 921 903
Mark	Not 11	1 129 000	1 129 000
Markanläggningar	Not 12	15 595	17 394
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	1 481 392	0
		<u>38 085 267</u>	<u>37 068 297</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 085 767</u>	<u>37 068 797</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	6
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 669 228	1 172 613
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	49 804	26 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>133 588</u>	<u>173 529</u>
		<u>2 852 620</u>	<u>1 372 412</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	3 500 000	6 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 352 620</u>	<u>7 372 412</u>
Summa tillgångar		<u>44 438 387</u>	<u>44 441 208</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 715 744	2 715 744
Underhållsfond		1 874 987	1 815 080
		<u>4 590 731</u>	<u>4 530 824</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		98 218	-262 983
Årets resultat		181 095	421 107
		<u>279 313</u>	<u>158 125</u>
Summa eget kapital		<u>4 870 044</u>	<u>4 688 949</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	19 617 587	39 217 587
		<u>19 617 587</u>	<u>39 217 587</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	19 600 000	200 000
Leverantörsskulder		39 828	53 535
Aktuell skatteskuld		3 593	3 593
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	2 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	305 135	277 545
		<u>19 950 756</u>	<u>534 673</u>
Summa skulder		<u>39 568 343</u>	<u>39 752 260</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>44 438 387</u>	<u>44 441 208</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	181 095	421 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	800 923	408 803
Kassaflöde från löpande verksamhet	982 018	829 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 407	25 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 083	2 682
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 014 508	858 190
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 817 892	-17 994
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 817 892	-17 994
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-1 003 384	640 196
Likvida medel vid årets början	7 172 613	6 532 416
Likvida medel vid årets slut	6 169 229	7 172 613

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,62 %

Markanläggningar 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 426 220	2 355 624
Hyror	420	1 680
Laddstolpar	1 071	87
Övriga intäkter	4 986	4 548
	<u>2 432 697</u>	<u>2 361 939</u>
	2 432 697	2 361 939
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	16 722	0
Återbäring försäkringsbolag	0	19 994
	<u>16 722</u>	<u>19 994</u>
	16 722	19 994
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	135 880	113 622
Reparationer	82 357	73 410
El	59 768	62 409
Sophämtning	73 370	67 107
Övriga avgifter	201 268	195 729
Förvaltningskostnader	119 346	112 578
Fastighetsavgift	110 040	110 040
Övriga driftskostnader	53 175	36 732
	<u>835 204</u>	<u>771 627</u>
	835 204	771 627
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	0	16 459
Underhåll enligt plan	61 093	327 602
	<u>61 093</u>	<u>344 061</u>
	61 093	344 061
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	77 600	68 600
Övriga arvoden	2 600	2 400
Revisorsarvode	2 500	2 400
Sociala kostnader	18 555	14 525
	<u>101 255</u>	<u>87 925</u>
	101 255	87 925
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	799 124	408 203
Markanläggningar	1 799	600
	<u>800 923</u>	<u>408 803</u>
	800 923	408 803
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	131 928	51 608
Ränteintäkter skattekonto	734	29
Övriga finansiella intäkter	7 782	4 351
	<u>140 444</u>	<u>55 989</u>
	140 444	55 989
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	610 113	404 219
Övriga finansiella kostnader	180	180
	<u>610 293</u>	<u>404 399</u>
	610 293	404 399

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	49 117 605	49 117 605
Årets nyanskaffning	336 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 454 105	49 117 605
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 762 089	-7 353 886
Årets avskrivningar	-799 124	-408 203
Utgående avskrivningar	-8 561 213	-7 762 089
Ingående nedskrivningar	-5 433 613	-5 433 613
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 433 613	-5 433 613
Bokfört värde	35 459 279	35 921 903
Taxeringsvärde för Skerbackarna 1:29 i Malung Sälens Kommun. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 035 000	13 035 000
Byggnad - lokaler	13 035 000	13 035 000
Mark - bostäder hyreshus	1 637 000	1 637 000
Mark - lokaler	1 637 000	1 637 000
Taxeringsvärde totalt	14 672 000	14 672 000
Not 11 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
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	17 994	0
Årets investeringar	0	17 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 994	17 994
Ingående ackumulerade avskrivningar	-600	0
Årets avskrivningar	-1 799	-600
Utgående avskrivningar	-2 399	-600
Bokfört värde	15 595	17 394
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 481 392	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 481 392	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	6			
		0	6			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	49 804	26 264			
		49 804	26 264			
Not 17	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	3 500 000	6 000 000			
Not 18	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	2 715 744	1 815 080	-262 983	421 107	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			421 107	-421 107	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-61 093	61 093		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		121 000	-121 000		
	Årets resultat				181 095	
	Belopp vid årets slut	2 715 744	1 874 987	98 218	181 095	
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Malungs Kommun	2150	2,20%	2024-03-31	9 450 000	50 000
	Swedbank	854257680	1,16%	2026-11-25	10 367 587	0
	Swedbank	2658020538	0,97%	2024-04-25	10 000 000	0
	Swedbank	2658020546	1,32%	2025-09-11	9 400 000	150 000
					39 217 587	200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 617 587	
	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					38 217 587
	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
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	200 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				19 400 000	0
					19 600 000	200 000
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				2 200	0
					2 200	0
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				191 713	197 752
	Upplupna räntekostnader				46 346	46 825
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				67 076	32 968
					305 135	277 545

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Malung, 2024		
Digitalt signerad av		
..... Tommy Olsson	 Kurt Olsson	 Anna Martinsson
..... Inga-Lill Jonsson	 Hans Lövgren	 Mats Ståhl
..... Cecilia Vestmyr	 Thommy Bäck	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024		
..... Åsa Björlin	 Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	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 räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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.

Revisorn 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Ormyren i Malung för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn 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.

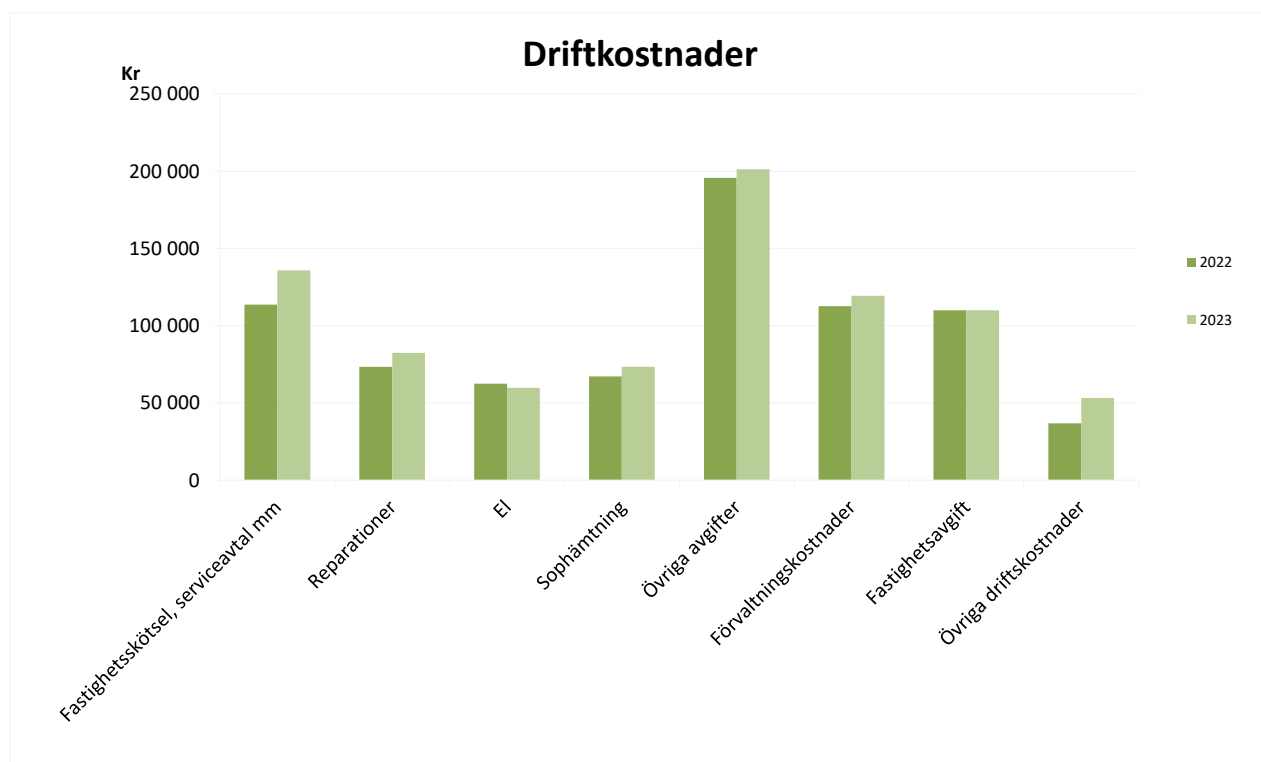
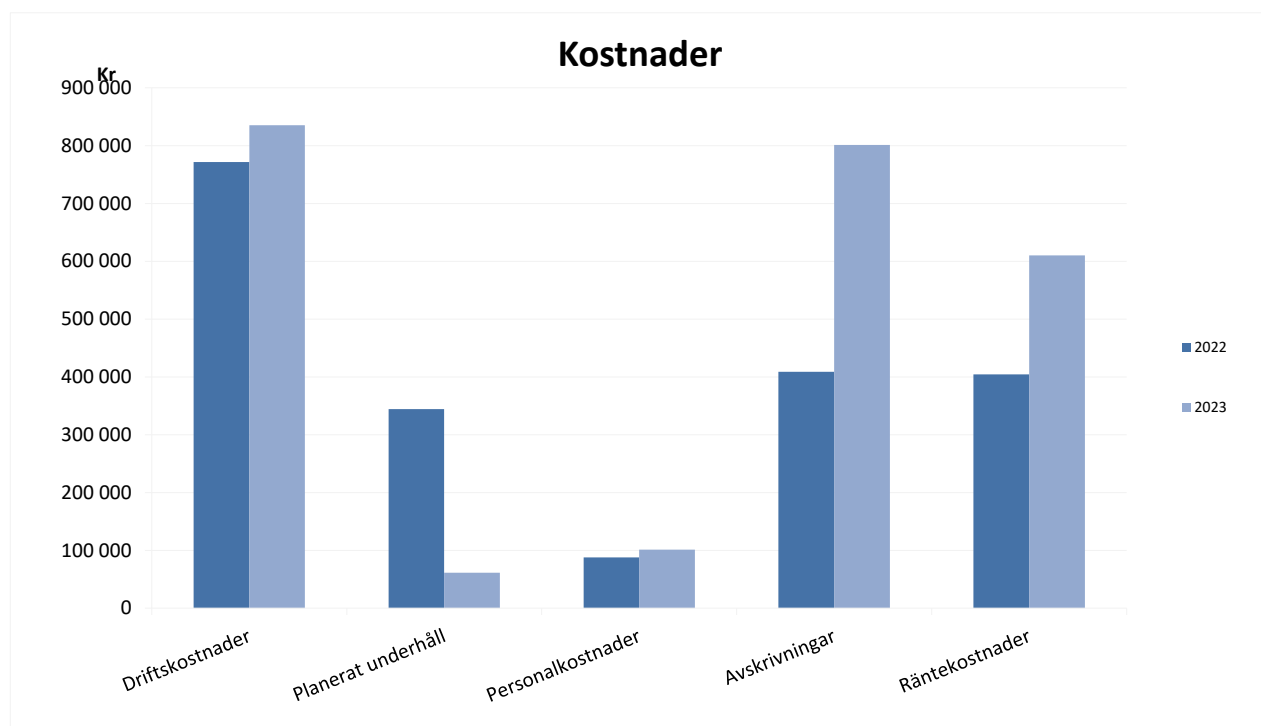
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Björlin
Av föreningen vald revisor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Orrmyren i Malung



248

KR/KVM

SPARANDE



9329

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



16%

RÄNTEKÄNSLIGHET



14

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



577

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 248 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 kr/kvm	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 9329 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 16%	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 14 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	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 577 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.