



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Orrmyren i Malung

Sparande 226 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 9 281 kr/kvm
Räntekänslighet 15 %	Energikostnad 12 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 606 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
226 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal används inte därav 0.

NYCKELTAL



Skuldsättning
9 281 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

Räntekänslighet
15 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar**NYCKELTAL**

Energikostnad
12 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar**NYCKELTAL**

Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
606 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Orrmyren i Malung med säte i Malung org.nr. 716456-8862 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2025-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
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
Mats Thorhard	HSB Ledamot

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Olsson, Kurt Olsson och Anna Martinsson.

Styrelsen har under året hållit nio 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 2024-06-17, på stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Extra årstämma för behandling av nya stadgar hölls 2024-10-17 och då deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%. Budgeten för 2025 är färdig och styrelsen valde att höja avgifterna med 4 % från 2025-01-01. I årsavgiften ingår garage med motorvärmare, förråd, bostadsrättstillägg, 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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023-2024	Reparation och underhåll balkonger. Fasadmålning, översyn av trädetaljer samt utbyte hängrännor och stuprör.
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.
2024	Byte av hängrännor och stuprör.
2013	Köpt in LED lampor till all utebelysning i föreningen.
2012-2013	Utbyte av ventilationen.
2012	Ordningställande gång- och cykelstig i anslutning till området.
2012	Taknockskydd.
2012	Föreningslokal, nytt golv och tak samt värmefläkt 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	Åtgärd
2025	Fortsatt målning av fasader på röda och gula byggnader. Byte av hängrännor och stuprör och reparation och underhåll av balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Föreningens hemsida: www.orrmyren.se

Föreningens mailadress: info@orrmyren.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	248	279	272	260
Skuldsättning, kr/kvm	9 281	9 329	9 376	9 424	9 471
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 281	9 329	9 376	9 424	9 471
Räntekänslighet, %	15	16	17	17	17
Energikostnad, kr/kvm	12	14	15	12	11
Årsavgifter, kr/kvm	606	577	560	549	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	606	583	567	551	554
Nettoomsättning, tkr	2 548	2 433	2 362	2 315	2 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	108	181	421	625	478
Soliditet, %	11	11	11	10	8

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.

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).

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.

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	2 715 744	0	0	2 715 744
Underhållsfond, kr	1 874 987	0	-41 101	1 833 886
S:a bundet eget kapital, kr	4 590 731	0	-41 101	4 549 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	98 218	181 095	41 101	320 414
Årets resultat, kr	181 095	-181 095	107 990	107 990
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	279 313	0	149 091	428 404
S:a eget kapital, kr	4 870 044	0	107 990	4 978 034

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 41 101 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	279 313
Årets resultat, kr	107 990
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 101
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	428 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	428 404
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 548 086	2 432 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 722
Summa Rörelseintäkter		2 548 086	2 449 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-797 939	-816 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 217	-78 212
Personalkostnader	Not 6	-98 056	-102 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-800 922	-800 923
Summa Rörelsekostnader		-1 756 135	-1 798 475
Rörelseresultat		791 951	650 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	184 634	140 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-868 596	-610 293
Summa Finansiella poster		-683 962	-469 849
Resultat efter finansiella poster		107 990	181 095
Resultat före skatt		107 990	181 095
Årets resultat		107 990	181 095

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	35 802 952	36 603 874
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 359 414	1 481 392
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 162 366	38 085 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		40 162 866	38 085 767

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 980 756	2 719 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 563	133 588
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 097 319	2 852 620
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	3 500 000
Summa Omsättningstillgångar		4 597 319	6 352 620
Summa Tillgångar		44 760 186	44 438 387

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 715 744	2 715 744
Fond för yttre underhåll	1 833 886	1 874 987
Summa Bundet eget kapital	4 549 630	4 590 731

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	320 414	98 218
Årets resultat	107 990	181 095
Summa Fritt eget kapital	428 404	279 313

Summa Eget kapital	4 978 034	4 870 044
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 367 587	19 617 587
Summa Långfristiga skulder		20 367 587	19 617 587

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 650 000	19 600 000
Leverantörsskulder		382 118	39 828
Skatteskulder		34 682	3 593
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	431	3 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	347 334	303 436
Summa Kortfristiga skulder		19 414 565	19 950 756

Summa Skulder		39 782 152	39 568 343
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		44 760 186	44 438 387
--------------------------------	--	------------	------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	791 951	650 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	800 922	800 923
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	800 922	800 923
Erhållen ränta	203 969	191 667
Erlagd ränta	-819 675	-610 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	977 168	1 032 762
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 494	-34 816
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	364 888	16 562
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	412 382	-18 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 389 550	1 014 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 878 022	-1 817 892
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 878 022	-1 817 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-1 688 472	-1 003 384
Likvida medel vid årets början	6 169 228	7 172 612
Likvida medel vid årets slut	4 480 756	6 169 228

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	14-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 292 393 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 547 516	2 426 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	0	420
	Övriga primära intäkter	570	6 057
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 548 086	2 432 697
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 548 086	2 432 697
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	16 722
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	16 722
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-84 646	-72 030
	Snö och halk-bekämpning	-49 000	-57 850
	Reparationer	-45 782	-82 357
	Planerat underhåll	-41 101	-61 093
	El	-50 019	-59 768
	Sophämtning	-73 369	-73 370
	Fastighetsförsäkring	-96 496	-83 922
	Kabel-TV och bredband	-105 780	-116 102
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-141 128	-110 040
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 618	-98 590
	Övriga driftkostnader	0	-1 244
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-797 939	-816 366
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 816	-16 505
	Extern revision	-18 800	-12 000
	Konsultkostnader	0	-21 509
	Medlemsavgifter	-18 750	-18 750
	Föreningsverksamhet	-3 354	-1 900
	Övriga förvaltningskostnader	-8 498	-7 548
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 217	-78 212

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 900	-77 600
	Revisionsarvode	-2 600	-2 500
	Övriga arvoden	-2 600	-2 600
	Sociala avgifter	-14 956	-18 555
	Övriga personalkostnader	0	-1 719
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 056	-102 974
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-799 123	-799 124
	Avskrivning på markanläggning	-1 799	-1 799
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-800 922	-800 923
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	63 190	65 567
	Ränteintäkter HSB bunden placering	100 378	66 361
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	21 066	8 516
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	184 634	140 444
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-868 416	-610 113
	Övriga räntekostnader	-180	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-868 596	-610 293

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 454 105	49 117 605
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 129 000	1 129 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 994	17 994
	Årets investeringar	0	336 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 601 099	50 601 099
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 563 611	-7 762 689
	Årets avskrivningar	-800 922	-800 923
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 364 534	-8 563 611
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-5 433 613	-5 433 613
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-5 433 613	-5 433 613
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 802 952	36 603 874
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 763 000	13 035 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 054 000	1 637 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	18 817 000	14 672 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 800 000	9 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 800 000	9 800 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 481 392	0
	Årets investeringar	2 878 022	1 481 392
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 359 414	1 481 392
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 980 756	2 669 228
Övriga fordringar	0	49 804
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 980 756	2 719 032

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,32%	2025-09-11	9 250 000	150 000
Swedbank	4,09%	2027-04-23	10 000 000	0
Malungs Kommun	2,9%	2025-09-30	9 400 000	50 000
Swedbank	1,16%	2026-11-25	10 367 587	0
			39 017 587	200 000

Långfristig del	20 367 587
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 650 000
Kortfristig del	18 650 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	431	3 899
<i>Summa Övriga skulder</i>	431	3 899

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	210 883	187 814
Upplupna räntekostnader	95 267	46 346
Övriga upplupna kostnader	41 184	69 276
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	347 334	303 436

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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. Revisorerans 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.
- 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.
- 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.

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 2024 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

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Orrmyren i Malung signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:14:14



HANS LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:51:58



INGA-LILL JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:08:36



MATS STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:15:20



ANNA MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:12:22



KURT OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:26:29



MATS THORHARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:54:43



ÅSA BJÖRLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:20:50



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:20:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Orrmyren i Malung signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA BJÖRLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:19:21



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:22:32



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.