



# HSB Bostadsrättsförening Orrmyren i Malung

Org.nr. 716456-8862

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 24 maj 2021.  
Besiktning av lekplatser gjordes den 29 juni 2021.

Årsavgifterna höjdes senast 2012 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och har beslutat om höjning av årsavgiften med 2% från 2022-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt 560 kr/m<sup>2</sup>.

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

Ordinarie hölls den 21 juni 2021. Stämman hölls genom postomröstning. På stämman deltog 20 (föreg. år 20) medlemmar.

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Tommy Olsson	ordförande	2022
Mats Johansson	vice ordförande	2022
Anna Martinsson	sekreterare	2023
Mats Ståhl	ledamot	2022
Inga-Lill Jonsson	ledamot	2022
Kurt Olsson	ledamot	2023
Cecilia Vestmyr	ledamot	2022
Thommy Bäck	utsedd av HSB Mälardalarna	

OK

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

Firmatecknare har varit Tommy Olsson, Anna Martinsson, Mats Johansson och Mats Ståhl, två i förening.

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

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

Studieorganisatör har varit styrelsen.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Årets underhåll*

Utbyte av golvvärmeaggregat

Utbyte av en varmvattenberedare

### *Planerat underhåll*

Byte plåtdetaljer

Start fasadmålning inklusive balkonger

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 62 (föreg. år 60). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har 2 (föreg. år 5) lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början	60
Nya medlemmar	4
Medlemmar som lämnat föreningen	2
Antal medlemmar vid årets slut	62

Föreningen har under året haft en städdag.

Medlemmarna har regelbundet fått information genom föreningens infobrev, Facebook samt via hemsidan [www.orrmyren.se](http://www.orrmyren.se).

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

Föreningen har en underhållsplan, reviderad 2019. *94*

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	2 315	2 319	2 314	2318	2312
Resultat efter finansiella poster, tkr	625	478	483	553	356
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	549	549	549	549	549
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	428	368	304	225	159
Lån per kvm	9 371	9 471	9 567	9 602	9 650
Soliditet i %	10	8	7	6	5
Kassalikviditet i %	1 082	654	326	470	250
Genomsnittlig skuldränta i %	1,07	1,22	1,21	1,38	1,60

### Historik, underhåll

2006-2007	Fasadmålning
2007	Installation fiber bredband
2011	Stor översyn av lekplatser klar
2011	Balkongräcken, plåt monterad på överliggare
2011	Ventilation garagelängor, huvar monterade
2012	Föreningslokal, nytt golv och tak samt värmefläkt monterad
2012	Taknocksskydd
2012- 2013	Utbyte av ventilation
2012	Iordningställt gång och cykelstig i anslutning till området
2013	Köpt in LED lampor till all ute belysning i föreningen
2014	Rensning och mossbehandling av samtliga tak
2015	Föreningsavtal grundutbud TV, internet och telefoni via Telia till alla i fibernätet.
2016	Förbättring parkeringsytor
2016	Nytt ytlager garagelänga Skiffervägen
2016	Två mattpiskställ uppsatta
2016	Ny trapp Skiffervägen
2016	Ny sand lekplatserna
2016	Nya stolpar/ställningar till postlådor
2017- 2018	Utbyte plåtdetaljer tak
2018- 2019	Stor översyn och utbyte av tegelpannor
2019	Utbyte av stort antal tegelpannor efter årets snörekord
2019	Översyn ventilation
2019	Plåtarbeten, snökonsoller
2020	Plåtarbeten tak Skiffervägen
2020	Översyn rännalar

OK

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 715 744	1 547 349	-1 099 106	478 462
2020 års vinstdisp enligt stämmobeslut			478 462	-478 462
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		361 000	-361 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		-110 208	110 208	
Årets resultat				625 392
Belopp vid årets slut	<b>2 715 744</b>	<b>1 798 141</b>	<b>-871 435</b>	<b>625 392</b>

### Resultatdisposition

*Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	-871 435
Årets resultat	625 392
Summa till stämmans förfogande	<b>-246 044</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition*

Balanseras i ny räkning	<b>-246 044</b>
-------------------------	-----------------

<i>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	2021	2020
<i>Årets resultat</i>	625 392	478 462
<i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>	-361 000	-476 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>	110 208	206 815
<i>Årets överskott</i>	374 600	209 277

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

*OK*



## HSB Brf Orrmyren i Malung

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 315 240	2 318 676
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 899
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 315 240</b>	<b>2 329 575</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-783 656	-869 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 958	-39 068
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 651	-79 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-408 204	-408 203
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 305 469</b>	<b>-1 396 102</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 009 771</b>	<b>933 474</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 563	32 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-423 942	-487 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 379</b>	<b>-455 011</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>625 392</b>	<b>478 462</b>

OK





## HSB Brf Orrmyren i Malung

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>37 459 106</u>	<u>37 867 310</u>
	37 459 106	37 867 310

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11	500	500
--------	-----	-----

Placeringar

Not 12	<u>1 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
	1 000 500	2 000 500

**Summa anläggningstillgångar****38 459 606      39 867 810****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13	6	325
--------	---	-----

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14	<u>1 552 567</u>	<u>2 837 950</u>
--------	------------------	------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>205 241</u>	<u>166 256</u>
--	----------------	----------------

*Summa kortfristiga fordringar*

	<u>1 757 814</u>	<u>3 004 531</u>
--	------------------	------------------

*Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar

Not 15	4 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

*Summa kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar****5 757 814      4 004 531****SUMMA TILLGÅNGAR****44 217 420      43 872 341**

04



## HSB Brf Orrmyren i Malung

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 715 744	2 715 744
Fond för yttre underhåll	1 798 141	1 547 349
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 513 885</u>	<u>4 263 093</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-871 435	-1 099 106
Årets resultat	625 392	478 462
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-246 044</u>	<u>-620 643</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 267 841</b>	<b>3 642 450</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 39 417 587	29 617 587
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>39 417 587</u>	<u>29 617 587</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 200 000	10 200 000
Leverantörsskulder	49 476	105 925
Skatteskuld	3 593	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 278 922	306 379
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>531 991</u>	<u>10 612 304</u>
<b>Summa skulder</b>	<u>39 949 578</u>	<u>40 229 891</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>44 217 420</b>	<b>43 872 341</b>



**HSB Brf Orrmyren i Malung**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	625 392	478 462
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	408 204	408 203
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 033 596</u>	<u>886 665</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	41 657	-45 795
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-80 313	57 951
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>994 940</u>	<u>898 822</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 000</u>	<u>-400 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>794 940</b>	<b>498 822</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 737 476</b>	<b>5 238 654</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 532 416</b>	<b>5 737 476</b>

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

04



## HSB Brf Orrmyren i Malung

### Noter

---

#### **Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**

##### **Allmänna upplysningar**

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

##### **Anläggningstillgångar**

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

0,8%

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Fond för yttre underhåll**

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

##### **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.

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

##### **Övrigt**

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

OK

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 309 364	2 309 364
Hyror	1 200	0
Övriga intäkter	4 676	9 312
	<u>2 315 240</u>	<u>2 318 676</u>
	<b>2 315 240</b>	<b>2 318 676</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	10 899
	<u>0</u>	<u>10 899</u>
	<b>0</b>	<b>10 899</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	108 898	95 453
Reparationer	38 409	48 951
El	52 361	44 982
Sophämtning	64 617	63 264
Övriga avgifter	179 576	179 735
Förvaltningskostnader	90 215	92 587
Fastighetsavgift	110 040	97 103
Övriga driftskostnader	29 332	40 747
Planerat underhåll	110 208	206 815
	<u>783 656</u>	<u>869 637</u>
	<b>783 656</b>	<b>869 637</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 696
Porto och bankavgifter	709	0
Juridiska avgifter	1 512	1 547
Revisionskostnad	9 050	10 500
Medlems- och styrelseaktiviteter	7 548	9 575
Medlemsavgift HSB	14 750	14 750
Övriga kostnader	1 389	0
	<u>34 958</u>	<u>39 068</u>
	<b>34 958</b>	<b>39 068</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	61 650	58 250
Övriga arvoden	2 100	2 200
Revisorsarvode	2 300	2 200
Sociala kostnader	12 601	16 544
	<u>78 651</u>	<u>79 194</u>
	<b>78 651</b>	<b>79 194</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	408 204	408 203
	<u>408 204</u>	<u>408 203</u>
	<b>408 204</b>	<b>408 203</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	39 225	32 233
Övriga finansiella intäkter	338	0
	<u>39 563</u>	<u>32 233</u>
	<b>39 563</b>	<b>32 233</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	363 327	425 744
Borgensavgift Malung-Sälens kommun	60 435	61 035
Övriga finansiella kostnader	180	465
	<u>423 942</u>	<u>487 244</u>
	<b>423 942</b>	<b>487 244</b>

**HSB Brf Orrmyren i Malung**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	49 117 605	49 117 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 117 605	49 117 605
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 945 682	-6 537 479
Årets avskrivningar	-408 204	-408 203
Utgående avskrivningar	-7 353 886	-6 945 682
Ingående nedskrivningar	-5 433 613	-5 433 613
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 433 613	-5 433 613
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 330 106</b>	<b>36 738 310</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 129 000	1 129 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 129 000	1 129 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 129 000</b>	<b>1 129 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>37 459 106</b>	<b>37 867 310</b>
Taxeringsvärde för Skerbackarna 1:29 i Malung-Sälens kommun. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 035 000	11 531 000
Mark - bostäder hyreshus	1 637 000	1 416 000
Taxeringsvärde totalt	14 672 000	12 947 000
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
<b>Not 12 Placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	1 000 000	2 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>2 000 000</b>



**HSB Brf Orrmyren i Malung**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6	325			
	<b>6</b>	<b>325</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	20 151	91 129			
Skattefordran	0	9 345			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 532 416	2 737 476			
	<b>1 552 567</b>	<b>2 837 950</b>			
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	<b>4 000 000</b>	<b>1 000 000</b>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 715 744	1 547 349	-1 099 106	478 462	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			478 462	-478 462	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-110 208	110 208		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		361 000	-361 000		
Årets resultat				625 392	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 715 744</b>	<b>1 798 141</b>	<b>-871 435</b>	<b>625 392</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Malungs Kommun	2150	0,00%	2078-12-31	9 550 000	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	9 700 000	150 000
				39 617 587	200 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>39 417 587</b>	
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					38 617 587
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 800 000	9 800 000
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>9 800 000</b>	<b>9 800 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	10 000 000
				<b>200 000</b>	<b>10 200 000</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				196 864	189 778
Upplupna räntekostnader				47 303	87 579
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				34 755	29 022
				<b>278 922</b>	<b>306 379</b>



**HSB Brf Orrmyren i Malung**

**Noter**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Malung, 2022-03-28

Anna Martinsson

Cecilia Vestmyr

Inga-Lill Jonsson

Tommy Olsson

Kurt Olsson

Mats Johansson

Mats Ståhl

Thommy Bäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-02

Jan Jespersen  
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson  
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 2021.

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 2021 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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.

RK

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Orrmyren i Malung för räkenskapsåret 2021 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. 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 trygghetssätt.

### 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malung den 214 2022

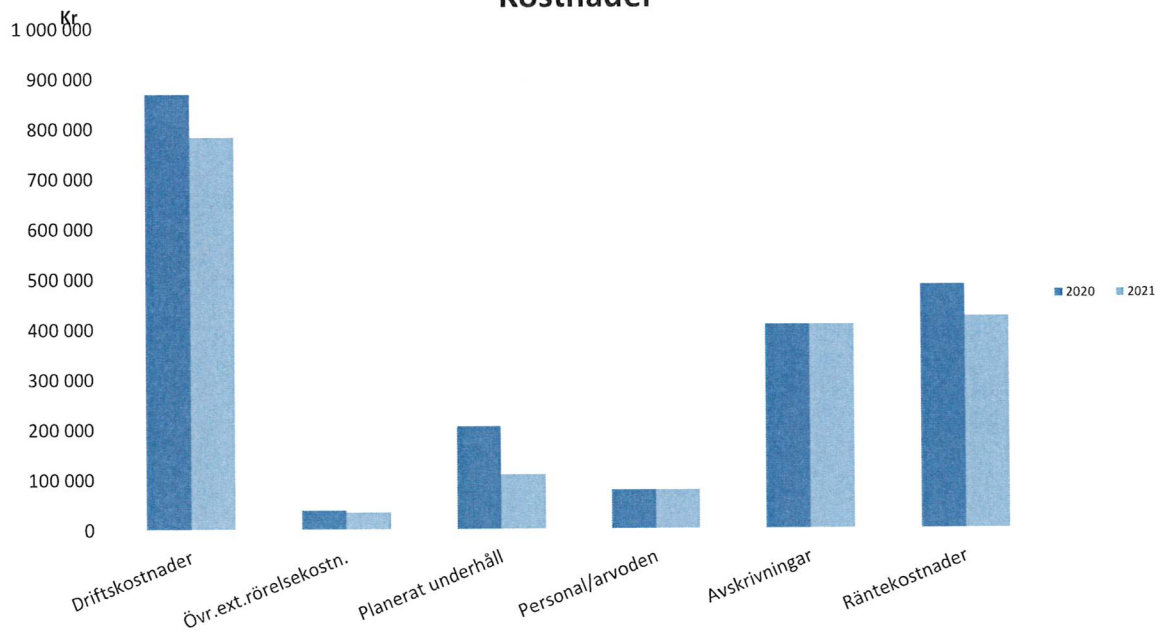
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Jespersen  
Av föreningen vald revisor

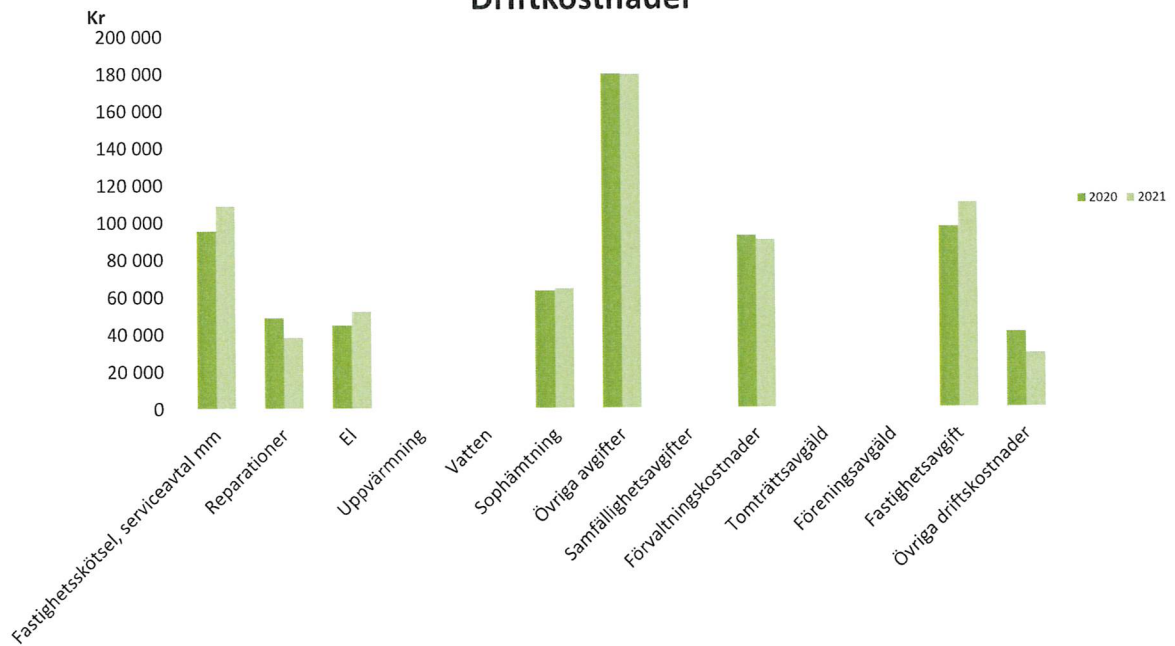


## HSB Brf Orrmyren i Malung

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Orrmyren i Malung





	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 272 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 9424 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet  17%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad  12 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 549 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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