

# Årsredovisning

för

## Brf Orrsjön

716402-1409

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Orrsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening, och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en del i Bolmens samfällighetsförening som äger och förvaltar ytterområden, parkeringsplatser och garage. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2023.

Föreningen har sitt säte i Flen.

#### **Verksamheten**

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Rådek KB. Föreningens handkassa har handhåfts av Peter Ek. Fastighetsskötseln har under året utförts av Samhall. Vid årets utgång var medlemsantalet 116 stycken fördelade på 79 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

#### **Styrelsen**

Ordförande	Tage Persson
Vice ordförande	Mischa Herfert
Sekreterare	Vidar Norén
Ledamot	Lars-Erik Bergström
Ledamot	Peter Ek

#### **Supplant**

Kristina Strömberg  
Håkan Svedell  
Kerstin Stjärnfeldt

#### **Revisor**

Jens Foreng, LR Revision och Redovisning Örebro/Vingåker AB

#### **Valberedning**

Birgit Löfstedt, sammankallande  
Leif Holmqvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat 3 stycken lägenhetsöverlåtelser under året. De lägenheter som Flens Kommun disponerat såväl genom hyres- och bostadsrätt har sålts. Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit i 12 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2023-06-20

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bolmörten 6
Adress:	Orrögatan 8 A-F i Flen
Byggår:	1990-1991
Taxeringsvärde:	56 200 000 kr varav byggnadsvärde 46 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	79 lägenheter fördelade på 6 huskroppar
Total boyta:	6 459 kvm
Fastighetens areal:	4 948 kvm

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	34 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	24 st

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 5,7% från 1 april. Hissarna i hus 8C, 8D och 8E har moderniserats, bland annat har ett nytt larmsystem installerats. Ny cirkulationspump för element har anskaffats i hus D. Varmvattensystemen i undercentralerna har justerats pga legionellakrav.

### Tidigare års förbättringar/större renoveringar

- 2001 - Anslutning till fjärrvärmenätet.
- 2006 - Byte av maskiner i tvättstugor, tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
- 2008 - Hissar, en modernisering av dörrmaskineriet och en montering av en heltäckande säkerhetsljusrida.
- 2010 - Ny belysning i samtliga hissar.
- 2011 - Utbyte till säkerhetsdörrar.
- 2012 - Renovering av samtliga frånluftsfläktar.
- 2013 - Förbättrat tilluftsflöde till samtliga rumsenheter i alla huskroppar.  
Utbyte av samtliga fjärrvärmeväxlare.  
Långsiktig underhållsplan upprättad.
- 2015 - Utbyte av rötskadade taksprång i samtliga hus.  
Montering av fädelskydd i alla takfötter.  
Mossbeskämpning av samtliga yttertak.
- 2016 - Högtrycksspolning av samtliga avloppstammar.  
Installation av LED-ljus i all utomhusbelysning.  
Revidering av långsiktig underhållsplan.
- 2017 - Utvändig målning av fönster och balkongdörrar.  
Byte av expansionskärl.  
Radonmätning.
- 2018 - Genomförd energideklaration.  
Verkställd OVK i hus nr 6.  
Komplettering av hängrännor och stuprör på balkongtak.
- 2019 - Besiktning av yttertaken har skett med hjälp av drönare.  
OVK har genomförts i hus B-F  
Eluttag med jordfelsbrytare har installerats i cykelrummen.  
Motionslokalen har iordningställts.

- 2020 - Ny styrutrustning för att reglera uppvärmning av element har installerats i samtliga hus.  
Ny cirkulationspump för element har anskaffats i hus C.  
Nya motorer till ventilationsfläktar har installerats på vindarne i samtliga hus.  
Underhållsplanen har uppdaterats.
- 2021 - Spolning av samtliga köksavlopp har skett.  
Stora taket i hus B har reparerats vid baksida trapphus.  
Ny golvmatta har lagts in i tvättstugan hus F.  
Samtliga portar har kontrollerats och service har skett.  
Ett flertal värmeväxlare har gått sönder och utbyten har skett i hus A, B, D, E samt F.
- 2022 - Modernisering av hissarna i 8A, 8B och 8F bland annat med ett nytt larmsystem.  
Nytt serviceavtal för hissarna hos Nordisk Hiss.  
Reparation av stora taket i 8D vid framsida trapphus.  
Ny ekonomisk förvaltare, Rådek KB från 1 januari 2023  
Två hyreslägenheter i hus 8A sålda som bostadsrätter
- 2023- Modernisering av hissar 8C, 8D och 8E.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 433 700	3 052 488	4 883 215	1 217 456	<b>12 586 859</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 217 456	-1 217 456	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond		138 000	-138 000		<b>0</b>
Årets resultat				-210 359	<b>-210 359</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 433 700</b>	<b>3 190 488</b>	<b>5 962 671</b>	<b>-210 359</b>	<b>12 376 500</b>

<b>Flerårsöversikt (Kkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 051	4 867	4 808	4 789	4 735
Resultat efter finansiella poster	-210	1 217	926	834	942
Nettomarginal (%)	-4,2	25,0	19,3	17,4	19,9
Soliditet (%)	32,6	32,7	29,3	27,2	25,2
Balansomslutning	37 962	38 508	38 859	38 401	38 144
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	783	743	740	737	729
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 813	3 890	4 122	4 200	4 277
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 813	3 890	4 122	4 200	4 277
Sparande per kvm (kr/kvm)	235	324	258	281	246
Räntekänslighet (%)	4,9	5,2	5,6	5,7	5,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268	229	229	247	243
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,8	94,3	97,2	97,2	97,2

Från den 1 januari 2023, blir det obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att i sina årsredovisningar redovisa vissa nyckeltal såsom skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Därav flerårsöversiktens annorlunda utseende från och med denna årsredovisning.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har en god ekonomi. Resultatet för året påverkas av att föreningen haft stora kostnader för planerat underhåll (främst modernisering av hissar). Dessutom har stora kostnadsökningar drabbat föreningen gällande värme, vatten och el. För att kompensera för detta så har avgifterna höjts fr.o.m. april med 5,7% och en ytterligare höjning av avgifterna kommer att göras fr.o.m 1 april 2024 med 5,8%.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 962 671
årets förlust	-210 359
	<b>5 752 312</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll minst 0,3 % av taxeringsvärdet	138 000
i ny räkning överföres	5 614 312
	<b>5 752 312</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 050 772	4 867 344
Övriga rörelseintäkter		276 004	1 177 310
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 326 776</b>	<b>6 044 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 312 636	-3 713 552
Personalkostnader	4	-206 280	-140 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-585 621	-584 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 104 537</b>	<b>-4 438 706</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>222 239</b>	<b>1 605 948</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 844	12 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 442	-400 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-432 598</b>	<b>-388 492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-210 359</b>	<b>1 217 456</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-210 359</b>	<b>1 217 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-210 359</b>	<b>1 217 456</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 549 722	30 135 343
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 549 722</b>	<b>30 135 343</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	1 806 000	1 806 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 806 000</b>	<b>1 806 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 355 722</b>	<b>31 941 343</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 396	0
Övriga fordringar		5 842	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 485	218 658
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>242 723</b>	<b>218 681</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	6 363 428	6 348 131
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 363 428</b>	<b>6 348 131</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 606 151</b>	<b>6 566 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 961 873</b>	<b>38 508 155</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 433 700	3 433 700
Fond för yttre underhåll		3 190 488	3 052 488
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 624 188</b>	<b>6 486 188</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 962 671	4 883 215
Årets resultat		-210 359	1 217 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 752 312</b>	<b>6 100 671</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 376 500</b>	<b>12 586 859</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	24 125 000	24 625 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 125 000</b>	<b>24 625 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		191 198	48 602
Skatteskulder		10 781	12 388
Övriga skulder		66 899	50 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	691 495	684 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 460 373</b>	<b>1 296 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 961 873</b>	<b>38 508 155</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-210 359	1 217 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	585 621	584 851
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>375 262</b>	<b>1 802 307</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-100 396	0
Förändring av kortfristiga fordringar	76 758	-191 540
Förändring av leverantörsskulder	142 596	-28 325
Förändring av kortfristiga skulder	21 076	-1 034 156
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>515 297</b>	<b>548 285</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>15 297</b>	<b>48 285</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	6 348 131	6 299 845
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 363 428</b>	<b>6 348 131</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnad	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	5 056 065	4 796 817
Hysesintäkter	0	75 764
Hysesrabatter/avgiftsnedsättning	-5 268	-5 268
Öresutjämning	-24	30
	<b>5 050 773</b>	<b>4 867 343</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	204 647	161 901
Värme	1 180 309	1 029 838
Vatten och avlopp	344 391	287 625
Renhållning, sophantering	129 564	125 238
Trappstädning inhyrd	78 608	79 936
Reparation och underhåll	524 296	89 322
Övriga driftskostnader	6 788	15 164
Hisskostnader	20 538	40 615
Andel gemensamhetsanläggning	273 984	216 758
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	125 529	120 001
Fastighetsförsäkringar	111 824	103 184
Planerat underhåll	1 144 872	1 254 900
Kontorsmaterial	0	2 135
Tele, bredband kontor	9 167	12 222
Övriga föreningskostnader	10 748	12 270
Administrationskostnader	118 067	134 944
Extern revisionskostnad	15 625	14 125
Bankkostnader	8 702	4 564
Övriga externa tjänster	4 977	8 811
	<b>4 312 636</b>	<b>3 713 553</b>

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	136 052	89 491
Övriga anställda	51 400	38 400
Sociala kostnader	18 566	12 412
Milersättning	262	
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>206 280</b>	<b>140 303</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 812 717	44 812 717
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 812 717</b>	<b>44 812 717</b>
Ingående avskrivningar	-14 677 374	-14 092 523
Årets avskrivningar	-585 621	-584 851
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 262 995</b>	<b>-14 677 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 549 722</b>	<b>30 135 343</b>
Bokfört värde byggnader, om- och tillbyggnader	27 875 546	28 461 167
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	<b>29 549 722</b>	<b>30 135 343</b>

#### Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristig reversfordran på Samfällighetsföreningen Bolmen</b>		
- Brf Bolmörten 1	903 000	903 000
- Brf Bolmörten 2	903 000	903 000
	<b>1 806 000</b>	<b>1 806 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 736	7 838
Företagskonto Handelsbanken	1 845 502	4 863 834
Kortkonto Handelsbanken	13 015	8 910
Sparkonto SBAB	1 475 378	1 467 549
Beviljad kreditlimit	1 500 000	1 500 000
Outnyttjad del	-1 500 000	-1 500 000
Placeringskonto 862	1 525 797	0
Placeringskonto 552	1 500 000	0
	<b>6 363 428</b>	<b>6 348 131</b>

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 344048	1,4	2025-06-30	6 375 000	6 875 000
Stadshypotek 347459	1,27	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 353487	3,55	2027-04-30	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek 356216	4,49	2025-12-30	3 500 000	3 500 000
			<b>24 625 000</b>	<b>25 125 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	500 000

Om 5 år förväntas skuld uppgå till 22 125 000 kr i nuvarande amorteringstakt

### Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 668 000	40 668 000
	<b>40 668 000</b>	<b>40 668 000</b>

Inga ansvarsförbindelser

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	82 447	63 323
Förutbetalda intäkter	421 996	323 603
Övriga upplupna kostnader	187 052	297 653
	<b>691 495</b>	<b>684 579</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avgifterna höjs med 5,8% från 1 april 2024. Omfattande golvreovering i alla trappuppgångar. Förstudie angående energibesparing har påbörjats.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tage Persson  
Ordförande

Mischa Herfert

Vidar Norén

Lars-Erik Bergström

Peter Ek

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

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor  
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 14:23

SENT BY OWNER:

Ida Nyman · 20.05.2024 13:41

DOCUMENT ID:

ByxkxD3uQA

ENVELOPE ID:

H1yLD2dmC-ByxkxD3uQA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Orrsjön 2023.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIDAR NORÉN vidar.noren@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:45 20.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/18) IP: 65.99.187.133
2. Peter Karl Gustav Ek peterek5218@telia.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:54 20.05.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/09) IP: 217.210.10.153
3. TAGE PERSSON tagepersson8@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:54 20.05.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/13) IP: 217.213.99.230
4. LARS ERIK BERGSTRÖM larre46@yahoo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 14:10 20.05.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/26) IP: 81.231.155.50
5. MISCHA BORISOWITSCH HERFERT misha.herfert@telia.com	Signed Authenticated	20.05.2024 14:12 20.05.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/13) IP: 2.248.150.131
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 14:23 20.05.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Orrsjön, Flen**  
Org.nr 716402-1409

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orrsjön, Flen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orrsjön, Flen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro enligt min elektroniska underskrift

LR Revision & Redovisning Ö/V AB

---

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 14:22

SENT BY OWNER:  
Ida Nyman · 20.05.2024 14:01

DOCUMENT ID:  
HkpYshOm0

ENVELOPE ID:  
SkxEFs3dmR-HkpYshOm0

DOCUMENT NAME:  
Orrsjön RB 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 14:22 20.05.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 83.191.102.160

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed