



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ormingeringen 62 i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ormingeren 62 i Nacka med säte i Skåne org.nr. 769629-5950 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Orminge 42:1 | 2016-01-01    | 2016                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-14.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 46                | p-platser                             | 0                        |
| 55                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 047                    |
| Totalt 101 objekt |                                       | 4 047                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 18 st 2 rok, 23 st 3 rok, 1 st 4 rok, 5 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Maria Johansson    | Ordförande | 2022-06-01 |            |
| Irene Norgren      | Ledamot    | 2018-04-22 | 2023-06-04 |
| Hans Teddy Jansson | Ledamot    | 2019-01-17 |            |
| Agneta Hansson     | Ledamot    | 2023-06-04 |            |
| Nils Börjesson     | Ledamot    | 2022-06-01 |            |
| Yvonne Borg        | Ledamot    | 2022-08-04 |            |
| Ulrica Cederberg   | Ledamot    | 2022-06-01 |            |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Irene Norgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irene Norgren, Agneta Hansson och Maria Johansson.

Revisorer har varit: Irene Norgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Ordinare revisor Irene avgår och revisorssuppleant Paweena träder in.

Valberedning har varit: Marika Ålander (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar och ytterligare 3 med närvarorätt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har per räkenskapsårets utgång ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är under bearbetning och planeras att ta fram under kommande räkenskapsår. Varför det ej funnits tidigare beror på att fastigheten är ny och att behovet av större underhåll inte bedömts funnits. Underhållsplanen kommer användas både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr.o.m. 2024-01-01 med 15%.

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

Höjning av årsavgifterna har skett med 20%.

För att få ned kostnaderna under året :

- städning i trapphus, gräsklippning skötsel av häck- och rabatter har frivilliga utfört

Påbörjat planering för sophus inför ny grovsopslag som träder i kraft 2027

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

| Årtal | Ändamål        |
|-------|----------------|
| 2024  | OVK besiktning |
| 2027  | Sophus         |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 303    | 289    | 272    | 256    | 205    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 14 433 | 14 653 | 15 012 | 15 370 | 15 721 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 14 433 | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 16     | 20     | 21     | 22     | 23     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 172    | 152    | 208    | 112    | 122    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 899    | 749    | 728    | 706    | 673    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 969    | 882    | 854    | 772    | 735    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 921  | 3 387  | 3 241  | 3 101  | 2 973  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -402   | -457   | -1 013 | -5 515 | -3 853 |
| Soliditet, %                           | 69     | 69     | 69     | 69     | 69     |

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

**Upplysning vid förlust:** Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till stor del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

**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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 148 290 000                | 0                                                                      | 0                         | 148 290 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 875 000                    | 0                                                                      | 125 000                   | 1 000 000                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>149 165 000</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>125 000</b>            | <b>149 290 000</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -12 792 312                | -457 095                                                               | -125 000                  | -13 374 407                |
| Årets resultat, kr                    | -457 095                   | 457 095                                                                | -401 655                  | -401 655                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-13 249 407</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-526 655</b>           | <b>-13 776 062</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>135 915 593</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-401 655</b>           | <b>135 513 938</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 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 | -13 249 407        |
| Årets resultat, kr                                  | -401 655           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -125 000           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-13 776 062</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-13 776 062</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 921 088                | 3 280 178                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 134                      | 274 250                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 921 222</b>         | <b>3 554 428</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 270 732               | -1 693 058               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -73 812                  | -69 535                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -196 816                 | -178 565                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 626 320               | -1 626 320               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 167 680</b>        | <b>-3 567 478</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>753 541</b>           | <b>-13 050</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 38 630                   | 16 445                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 193 827               | -460 490                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 155 196</b>        | <b>-444 045</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-401 655</b>          | <b>-457 095</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-401 655</b>          | <b>-457 095</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-401 655</b>          | <b>-457 095</b>          |

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 191 905 760 193 532 080

*Summa Materiella anläggningstillgångar*

191 905 760 193 532 080

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar*

500 500

**Summa Anläggningstillgångar**

191 906 260 193 532 580

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11 -6 797 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 164 594 889 817

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 124 359 156 531

*Summa Kortfristiga fordringar*

1 282 156 1 046 348

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 1 600 000 300 000

*Summa Kortfristiga placeringar*

1 600 000 300 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 15 28 237 1 019 204

*Summa Kassa och bank*

28 237 1 019 204

**Summa Omsättningstillgångar**

2 910 393 2 365 552

**Summa Tillgångar**

194 816 653 195 898 132



## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 148 290 000        | 148 290 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 000 000          | 875 000            |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>149 290 000</b> | <b>149 165 000</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                    |                    |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat           | -13 374 407        | -12 792 312        |
| Årets resultat                | -401 655           | -457 095           |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> | <b>-13 776 062</b> | <b>-13 249 407</b> |

**Summa Eget kapital****135 513 938      135 915 593**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 51 414 811        | 31 409 823        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>51 414 811</b> | <b>31 409 823</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 6 995 012        | 27 895 012        |
| Leverantörsskulder                              |        | 70 504           | 49 293            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 104 655          | 24 465            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 717 732          | 603 946           |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>7 887 904</b> | <b>28 572 716</b> |

**Summa Skulder****59 302 715      59 982 539****Summa Eget kapital och skulder****194 816 653      195 898 132**



## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 753 541                  | -13 050                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 626 320                | 1 626 320                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 626 320</b>         | <b>1 626 320</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 7 247                    | 16 445                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 121 627               | -383 130                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 265 482</b>         | <b>1 246 585</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -37 478                  | 195 078                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 142 988                  | 51 590                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>105 510</b>           | <b>246 668</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 370 992</b>         | <b>1 493 252</b>         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -895 012                 | -1 450 000               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-895 012</b>          | <b>-1 450 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>475 980</b>           | <b>43 252</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 209 021</b>         | <b>2 165 769</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 685 001</b>         | <b>2 209 021</b>         |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| Mark skrivs inte av.                         |         |

**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.

**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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

| Not 2                   | Nettoomsättning                         | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttoomsättning</b> |                                         |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 639 996                | 3 033 336                |
|                         | Hyrer garage och parkeringsplatser      | 278 180                  | 230 620                  |
|                         | Övriga primära intäkter                 | 30 230                   | 27 292                   |
|                         | <b>Summa Bruttoomsättning</b>           | <b>3 948 406</b>         | <b>3 291 248</b>         |
|                         | Avgiftsbortfall                         | -27 318                  | -11 070                  |
|                         | <b>Summa</b>                            | <b>-27 318</b>           | <b>-11 070</b>           |
|                         | <b>Summa Nettoomsättning</b>            | <b>3 921 088</b>         | <b>3 280 178</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 0                        | 167 391                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 134                      | 106 860                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>134</b>               | <b>274 250</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -60 594                  | -232 794                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -43 910                  | -36 191                  |
|       | Reparationer                                    | -42 614                  | -224 150                 |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -153 423                 |
|       | El                                              | -52 269                  | -50 979                  |
|       | Uppvärmning                                     | -304 271                 | -273 529                 |
|       | Vatten                                          | -341 319                 | -292 217                 |
|       | Sophämtning                                     | -71 215                  | -81 120                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -110 972                 | -97 360                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -114 532                 | -117 203                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -96 340                  | -134 092                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -32 696                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 270 732</b>        | <b>-1 693 058</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -12 530                  | -4 178                   |
|       | Administrationskostnader                        | -29 868                  | -24 091                  |
|       | Extern revision                                 | -14 750                  | -13 025                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -14 050                  | -14 050                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -463                     | -6 250                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -2 150                   | -7 941                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-73 812</b>           | <b>-69 535</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Övriga arvoden                                  | -3 124                   | 0                        |
|       | Revisionsarvode                                 | -6 820                   | -6 820                   |
|       | Arvode styrelse                                 | -149 099                 | -139 400                 |
|       | Sociala avgifter                                | -37 773                  | -32 345                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-196 816</b>          | <b>-178 565</b>          |

| Not 7  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 441                      | 349                      |
|        | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 7 919                    | 375                      |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 30 271                   | 15 721                   |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>38 630</b>            | <b>16 445</b>            |
| Not 8  | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 193 599               | -459 240                 |
|        | Övriga räntekostnader                                         | -228                     | -1 250                   |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 193 827</b>        | <b>-460 490</b>          |
| Not 9  | Byggnader och mark                                            | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 162 632 001              | 162 632 001              |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 40 657 999               | 40 657 999               |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>203 290 000</b>       | <b>203 290 000</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -9 757 920               | -8 131 600               |
|        | Årets avskrivningar                                           | -1 626 320               | -1 626 320               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-11 384 240</b>       | <b>-9 757 920</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>191 905 760</b>       | <b>193 532 080</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2023-12-31</i>        | <i>2022-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 99 000 000               | 99 000 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 0                        | 0                        |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 25 000 000               | 25 000 000               |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>124 000 000</b>       | <b>124 000 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2023-12-31</i>        | <i>2022-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 63 800 000               | 63 800 000               |
|        | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>63 800 000</b>        | <b>63 800 000</b>        |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                 |                          |                          |
|        | Ingående värde andel i HSB                                    | 500                      | 500                      |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>           | <b>500</b>               | <b>500</b>               |

| Not 11 | Kundfordringar                                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Kundfordringar</i>                                     |                  |                  |
|        | Kundfordringar                                            | -6 797           | 0                |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                               | <b>-6 797</b>    | <b>0</b>         |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 056 764        | 889 817          |
|        | Övriga fordringar                                         | 107 830          | 0                |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 164 594</b> | <b>889 817</b>   |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 31 383           | 0                |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 92 976           | 156 531          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>124 359</b>   | <b>156 531</b>   |
| Not 14 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                  |                  |
|        | Placeringar HSB                                           | 600 000          | 300 000          |
|        | Aros                                                      | 1 000 000        | 0                |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>1 600 000</b> | <b>300 000</b>   |
| Not 15 | Kassa och bank                                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                  |                  |
|        | Kassa                                                     | 0                | 2 561            |
|        | Aros                                                      | 25 344           | 1 012 500        |
|        | Handelsbanken                                             | 2 893            | 4 143            |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>28 237</b>    | <b>1 019 204</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut                                              | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-----------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB                                           | 1,14%     | 2024-12-01 | 6 100 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB                                           | 3,7%      | 2025-12-30 | 27 000 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB                                           | 3,73%     | 2025-12-01 | 25 309 823        | 895 012              |
|                                                           |           |            | <b>58 409 823</b> | <b>895 012</b>       |
| Långfristig del                                           |           |            | 51 414 811        |                      |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |           |            | 895 012           |                      |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |           |            | 6 100 000         |                      |
| Kortfristig del                                           |           |            | 6 995 012         |                      |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |           |            | 895 012           |                      |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |           |            | 3 580 048         |                      |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |           |            | 0                 |                      |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |           |            | 3,45%             |                      |
| Finns swap-avtal                                          |           |            | Nej               |                      |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut                              | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB                           | 1,14%     | 2024-12-01 | 6 100 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 3,7%      | 2025-12-30 | 27 000 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 3,73%     | 2025-12-01 | 25 309 823        | 895 012              |
|                                           |           |            | <b>58 409 823</b> | <b>895 012</b>       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |           |            | 895 012           |                      |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |           |            | 6 100 000         |                      |
| Kortfristig del                           |           |            | 6 995 012         |                      |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 18 | Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |  |                |               |
|-----------------------------|--|----------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |  |                |               |
| Övriga kortfristiga skulder |  | 104 655        | 24 465        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> |  | <b>104 655</b> | <b>24 465</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 19 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |  |                |                |
|-----------------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |  |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           |  | 333 715        | 325 396        |
| Upplupna räntekostnader                                   |  | 163 138        | 90 938         |
| Övriga upplupna kostnader                                 |  | 220 880        | 187 612        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> |  | <b>717 732</b> | <b>603 946</b> |

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 Bostadsrättsförening Ormingeren 62 i Nacka, org.nr. 769629-5950

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ormingeren 62 i Nacka för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ormingeringen 62 i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paweena Rabinowicz  
Av föreningen vald revisorssuppleant



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ormingeringen 62 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:25:26



**ULRICA CEDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:37:35



**NILS BÖRJESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:29:27



**HANS TEDDY JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:13:51



**AGNETA HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:42:25



**YVONNE BORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:54:12



**PAWEENA JANGBANG ÖSTLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:12:06



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:59:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ormingeringen 62 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PAWEENA JANGBANG ÖSTLING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:59:40



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:59:26



HSB – där möjligheterna bor