

# Årsredovisning

---

## *Brf Utsikten Orrliden*

769639-6089

Styrelsen för Brf Utsikten Orrliden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2021. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna Malung-Sälen Rörbäcksnäs 20:513-20:520, 20:533, 20:534, 20:536-20:540, 20:561-20:563.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

Föreningen har fastighetslån hos Nordiska Kredit sedan den 30 Juni 2024. Räntorna i denna årsredovisning är upptagna från detta datum. För tid innan har föreningen haft byggnadskreditiv och dessa räntor har aktiverats.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Föreningen har upplåtit 54 lägenheter, varav 2 stycken har upplåtits under 2024. Föreningen har registrerat 3 stycken överlåtelser under 2024.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 907	1 540	84
Resultat efter finansiella poster	-1 374	-953	-50
Soliditet %	79	77	53
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	553	522	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	63	0	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 654	8 329	
Sparande (kr) per kvadratmeter	131	134	
Räntekänslighet %	15,65	16	

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	133 319 000	10 927 000	-49 820	-952 785
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-952 785	952 785
Förändring medlemsinsatser	5 990 000	10 000		
Årets resultat				-1 373 839
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>139 309 000</b>	<b>10 937 000</b>	<b>-1 002 605</b>	<b>-1 373 839</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 002 605
Årets resultat	-1 373 839
<i>Summa</i>	<i>-2 376 444</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-2 376 444
<i>Summa</i>	<i>-2 376 444</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 907 014	1 539 518
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 907 014</b>	<b>1 539 518</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-772 501	-827 486
Övriga externa kostnader	4	-182 251	-76 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 975 787	-1 566 342
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 930 539</b>	<b>-2 469 881</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 525</b>	<b>-930 363</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 350 316	-22 422
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 350 314</b>	<b>-22 422</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 373 839</b>	<b>-952 785</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 373 839</b>	<b>-952 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 373 839</b>	<b>-952 785</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	187 812 427	182 391 930
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>187 812 427</i>	<i>182 391 930</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>187 812 427</b>	<b>182 391 930</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		105 871	22 777
Övriga fordringar		140	2 598 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 688	64 071
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>133 699</i>	<i>2 685 258</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		116 586	895 379
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>116 586</i>	<i>895 379</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>250 285</b>	<b>3 580 637</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 062 712</b>	<b>185 972 567</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	150 246 000	144 246 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>150 246 000</i>	<i>144 246 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 002 605	-49 820
Årets resultat	-1 373 839	-952 785
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 376 444</i>	<i>-1 002 605</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>147 869 556</b>	<b>143 243 395</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	39 721 001	41 796 103
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>39 721 001</b>	<b>41 796 103</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	195 972	778 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 183	154 718
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>472 155</b>	<b>933 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>188 062 712</b>	<b>185 972 567</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-23 524	-930 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 975 786	1 566 341
- Nedskrivningar	0	10 000 000
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-1 350 316	-22 422
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>601 948</i>	<i>10 613 556</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 551 559	4 850 773
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-42 257 017	-46 408 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-39 103 510</b>	<b>-30 944 469</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	6 000 000	45 234 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 396 283	-13 504 151
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 396 283</b>	<b>31 730 349</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	39 721 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>39 721 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-778 793</b>	<b>785 880</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>895 379</b>	<b>109 499</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>116 586</b>	<b>895 379</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiod används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	100	1
Rör, värme, ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	2 537 599	1 538 702
	Vatten och avlopp	369 431	0
	El- och nätavgifter	0	829
	Öres- och kronutjämning	-16	-13
		<b>2 907 014</b>	<b>1 539 518</b>

Nettoomsättningen avviker då årsavgifterna höjdes med 54% från 2024-09-01 Enligt styrelsens beslut för att stärka föreningens ekonomi. Föreningen under 2024 har upplåtit 2 stycken lägenheter och fått in månadsavgifter för dessa under hela räkenskapsåret.

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel och städ	13 757	0
	Skötsel utemiljö	5 781	18 113
	Snöröjning och sandning	7 641	12 974
	Reparation av bostäder	0	779
	Vatten och avlopp	287 208	353 159
	Avfallshantering	262 675	78 358
	Fastighetsförsäkringar	91 759	101 102
	Avgift för samfällighet	103 680	4 680
	Fastighetsskatt	0	258 320
		<b>772 501</b>	<b>827 485</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Programvaror	4 584	1 202
	Övriga försäljningskostnader	0	4 241
	Redovisningstjänster	82 555	49 224
	IT-tjänster	32 925	0
	Konsultarvoden	31 250	0
	Bankkostnader	4 769	4 108
	Medlems- och föreningsavgifter	6 200	0
	Övriga externa kostnader	19 968	17 278
		<b>182 251</b>	<b>76 053</b>

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	183 958 271	170 454 120
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	7 396 283	13 504 151
	Utgående anskaffningsvärden	191 354 554	183 958 271
	Ingående avskrivningar	-1 566 341	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 975 786	-1 566 341
	Utgående avskrivningar	-3 542 127	-1 566 341
	<b>Redovisat värde</b>	<b>187 812 427</b>	<b>182 391 930</b>

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Lån från NORDISKA Kredit	-39 721 000	0
	Lån från SBP kredit AB	0	-41 796 103
		<b>-39 721 000</b>	<b>-41 796 103</b>

## UNDERSKRIFTER

Malung-Sälen



Lars Biertz  
Styrelseordförande



Carl-Johan Carlsson  
Styrelseledamot



Philip Palmefjord  
Styrelseledamot

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



Majka Jung  
Revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Utsikten Orrliden

Organisationsnummer 769639-6089

#### Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Orrliden.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

##### *Revisorns ansvar*

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Undertecknad har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalanden.

##### *Uttalanden*

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Undertecknad tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver revision av årsredovisningen har undertecknad även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten Orrliden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Revisors ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har undertecknad utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

### **Uttalande**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Undertecknad tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2025



Majka Jung

Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557547052657

## Dokument

250407 ÅR Brf Utsikten Orrliden 20241231  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2025-05-17 18:21:25 CEST (+0200) av Katarina  
Biertz (KB)  
Färdigställt 2025-05-17 18:50:49 CEST (+0200)

## Initierare

Katarina Biertz (KB)  
Advokatfirman Goddaslaw AB  
Personnummer 821121-5002  
katarina@goddaslaw.se  
+46739481756

## Signerare

Lars Biertz (LB)  
Identifierad med svenskt BankID som "LARS BIERTZ"  
Personnummer 8009057178  
lars@lajara.se  
+46704778846



*Lars Biertz*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS BIERTZ"  
Signerade 2025-05-17 18:22:46 CEST (+0200)

Philip Palmefjord (PP)  
Identifierad med svenskt BankID som "PHILIP  
PALMEFJORD"  
Personnummer 9203031936  
philip.palmefjord@carenafinans.se  
+46763269626



*Philip Palmefjord*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PHILIP PALMEFJORD"  
Signerade 2025-05-17 18:47:50 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557547052657

**Carl Johan Cralsson (CJC)**

Identifierad med svenskt BankID som "CARL-JOHAN CARLSSON"

Personnummer 640103-1957

carl-johan@scanductor.se

+46706888884



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'CJC'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-JOHAN CARLSSON"

Signerade 2025-05-17 18:22:49 CEST (+0200)

**Majka Jung (MJ)**

Identifierad med svenskt BankID som "MAJKA JUNG KANIEWSKA"

Personnummer 600126-2069

mjka@a68.se

+46738773727



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MJ'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJKA JUNG KANIEWSKA"

Signerade 2025-05-17 18:50:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

