



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Orrkullen i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
177 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1771 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
252 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVAGIFT
780 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums med säte i Värmlands län, Grums kommun org.nr. 773200-1529 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Grums kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ORRBY 1:115	1962-01-16	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	förråd	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 557
16	garageplatser	299
48	p-platser	0
Totalt 155 objekt		4 856

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 26 st 2 rok, 20 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christer Eriksson	Ordförande	2025-05-13
Stefan Gunnarsson	Ledamot	2025-05-13
Knut Boström	Ledamot	2025-05-13
Anders Blomqvist	Ledamot	2024-05-21
Dick Westman	HSB Ledamot	2023-05-23
Per-Anders Nordqvist	Suppleant	2025-05-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christer Eriksson, Anders Blomqvist och suppleanten Per-Anders Nordqvist.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Eriksson, Knut Boström, Anders Blomqvist och Stefan Gunnarsson.

Revisorer har varit: Anna Werner Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ronny Aronsson (sammanställande) och Tony Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 5%. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5% från 2026-01-01.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2025-05-21. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-05-21.

Årets större reparationer, underhåll, investeringar och andra åtgärder

- Färdigställt takomläggning som utförts av Protan. Total kostnad för detta blev ca 2,8 mkr.
- Vårens städdag med bortgrävning av gamla buskar och uppsättning av navplank på parkeringen. Total kostnad för allt material och hyra av maskiner ca 23 000 kr.
- Installation av 2 st robotgräsklippare. Vi leasar dessa från Husqvarna för en kostnad av 4 017 kr/mån.
- Inköp av en elektrisk trimmer från Stihl kostnad ca 8 000kr (då styrelsen övertagit all trimning runt husen).
- Installation av 2 st Paxfläktar i de stora tvättstugorna till en kostnad av ca 6 000 kr med installation.
- Byte av belysningsarmaturer över garageportarna till en kostnad av ca 17 000 kr.
- Avtal för fastighetskötsel och uteskötsel byte från Råums till HSB från 2025-06-01. Med borttagning av gräsklippning och byte av leverantör så sparar vi ca 50 tkr per år (kostnad för Robotklippare inräknat).
- Byte av alla lägenhetsdörrar och källardörrar har påbörjats och bokförs som pågående arbete. Nya lås till alla lägenhetsdörrar kommer installeras. Lägenhetsdörrarna är klara, bokförd kostnad t o m 31/12 ca 1,4 mkr (uppskattad total kostnad ca 1,6 mkr).
- Lagning av vattenläcka i lägenhet nr 62 och 63, ej klart vid årskiftet så kostnaden kommer på 2026.

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Åtgärd
2005	Stambyte, badrum
2011	Fönsterbyte
2022	Relining stammar i källare
2023	Byte garageportar
2024-2025	Takomläggning

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Kontinuerligt byte av belysning i utemiljö och i fastighet, beräknad kostnad ca 350 000 kr.
2026	Färdigställande av byte av lägenhetsdörrar och källardörrar samt låsbyten. Målning av trappuppgångar. Total kostnad ca 1,8 mkr.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 92, varav röstberättigade 79 (HSB Värmland utgör en medlem).

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	164	147	202	164
Skuldsättning, kr/kvm	1 771	1 194	1 250	1 385	1 437
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 887	1 272	1 332	1 385	1 437
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	252	247	217	194	213
Årsavgifter, kr/kvm	780	743	660	629	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	95	92
Totala intäkter, kr/kvm	782	742	658	665	646
Nettoomsättning, tkr	3 789	3 598	3 195	3 030	2 943
Resultat efter finansiella poster, tkr	473	345	1	-299	19
Soliditet, %	31	34	33	32	33

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	250 000	0	0	250 000
Upplåtelseavgifter, kr	300 000	0	0	300 000
Underhållsfond, kr	1 966 194	0	145 329	2 111 523
S:a bundet eget kapital, kr	2 516 194	0	145 329	2 661 523
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	791 394	344 781	-145 329	990 846
Årets resultat, kr	344 781	-344 781	472 931	472 931
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 136 175	0	327 602	1 463 777
S:a eget kapital, kr	3 652 369	0	472 931	4 125 300

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 671 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	1 136 175
Årets resultat, kr	472 931
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 671
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 463 777

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 463 777
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 788 913	3 598 060
Övriga rörelseintäkter		6 373	6 584
Summa Rörelseintäkter		3 795 286	3 604 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 433 868	-2 613 959
Övriga externa kostnader	Not 4	-141 650	-108 025
Personalkostnader	Not 5	-109 011	-87 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-336 914	-252 493
Summa Rörelsekostnader		-3 021 443	-3 062 055
Rörelseresultat		773 843	542 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 215	46 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 127	-244 283
Summa Finansiella poster		-300 912	-197 808
Resultat efter finansiella poster		472 931	344 781
Resultat före skatt		472 931	344 781
Årets resultat		472 931	344 781

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	9 737 742	7 243 931
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	22 106	29 474
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 417 650	2 387 312
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 177 497	9 660 717

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

11 177 997 9 661 217

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 240	1 242
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	62	1 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 295	186 091
Summa Kortfristiga fordringar		120 597	188 465

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 069 066	816 711
Summa Kassa och bank		2 069 066	816 711

Summa Omsättningstillgångar

2 189 663 1 005 176

Summa Tillgångar

13 367 660 10 666 393

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	550 000	550 000
Fond för yttre underhåll	2 111 523	1 966 194
Summa Bundet eget kapital	2 661 523	2 516 194

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	990 846	791 394
Årets resultat	472 931	344 781
Summa Fritt eget kapital	1 463 777	1 136 175

Summa Eget kapital

4 125 300 3 652 369

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 179 788	3 589 196
Summa Långfristiga skulder		4 179 788	3 589 196

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 420 115	2 206 935
Leverantörsskulder		48 719	734 135
Skatteskulder		12 155	611
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	357	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	581 226	482 957
Summa Kortfristiga skulder		5 062 572	3 424 828

Summa Skulder

9 242 360 7 014 024

Summa Eget kapital och skulder

13 367 660 10 666 393

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	773 843	542 589
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	336 914	252 493
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	336 914	252 493
Erhållen ränta	1 215	46 475
Erlagd ränta	-289 015	-244 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	822 957	596 812
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	67 868	-83 394
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-588 548	489 583
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-520 680	406 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 277	1 003 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 853 694	-2 571 805
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 853 694	-2 571 805
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 803 772	-273 728
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 803 772	-273 728
Årets kassaflöde	1 252 355	-1 842 532
Likvida medel vid årets början	816 711	2 659 242
Likvida medel vid årets slut	2 069 066	816 711

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 91 tkr, vilket är oförändrat.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 553 404	3 384 300
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 124	179 363
	El elbilsaddare	7 523	0
	Hyror övrigt	16 970	12 680
	Övriga primära intäkter	20 090	31 769
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 804 111	3 608 112
	Hysesbortfall	-15 198	-10 052
	<i>Summa</i>	-15 198	-10 052
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 788 913	3 598 060

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-560 664	-603 170
	Snö och halk-bekämpning	-44 464	-79 184
	Reparationer	-76 732	-82 662
	Planerat underhåll	-51 671	-198 805
	El	-130 303	-116 354
	Uppvärmning	-718 035	-731 065
	Vatten	-377 682	-351 609
	Sophämtning	-49 405	-47 744
	Fastighetsförsäkring	-54 589	-53 591
	Kabel-TV och bredband	-236 787	-224 567
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 930	-60 273
	Övriga driftkostnader	-60 605	-64 934
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 433 868	-2 613 959

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 818	-4 429
	Administrationskostnader	-15 298	-33 194
	Extern revision	-18 925	-15 150
	Konsultkostnader	-13 781	0
	Medlemsavgifter	-39 100	-39 100
	Föreningsverksamhet	-4 259	-4 533
	Övriga förvaltningskostnader	-9 470	-11 620
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-141 650	-108 025

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 077	-58 026
	Revisionsarvode	-1 764	-1 719
	Övriga arvoden	-3 773	0
	Löner och övriga ersättningar	-7 050	-7 425
	Sociala avgifter	-25 347	-19 408
	Utbildning, kurser	0	-1 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-109 011	-87 578

Föreningen har inga anställda.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-311 096	-240 512
	Avskrivning på markanläggning	-18 449	-4 612
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 369	-7 369
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-336 914	-252 493

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 539 367	13 539 367
	Ingående anskaffningsvärde mark	58 184	58 184
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	184 493	0
	Årets investeringar	2 823 356	184 493
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	16 605 400	13 782 044
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 538 113	-6 292 989
	Årets avskrivningar	-329 545	-245 124
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 867 658	-6 538 113
	Utgående redovisat värde	9 737 742	7 243 931
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 800 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	226 000	205 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 840 000	4 271 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	275 000	221 000
	Summa	23 141 000	19 097 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 023 500	9 023 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 023 500	9 023 500
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	105 097	105 097
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	105 097	105 097
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-75 623	-68 254
	Årets avskrivningar	-7 369	-7 369
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-82 991	-75 623
	Utgående redovisat värde	22 106	29 474

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 387 312	0
	Årets investeringar	1 853 694	2 387 312
	Omklassificering till byggnad, takbyte	-2 823 356	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 417 650	2 387 312
	Pågående arbeten avser dörr- och låsbyte.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	62	1 132
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	62	1 132
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	57 298	54 589
	Förutbetald Tv och bredband	39 444	39 493
	Bidrag Naturvårdsverket	0	74 938
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 553	17 071
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 295	186 091
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 000	2 000
	Swedbank	1 996 904	745 672
	SBAB konto	70 161	69 039
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 069 066	816 711

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,31%	2026-04-30	1 542 408	40 008
Stadshypotek	5,23%	2026-09-01	1 025 000	50 000
Stadshypotek	5,09%	2028-10-30	1 021 788	30 000
Stadshypotek	3,75%	2026-01-30	1 477 500	30 000
Stadshypotek	3,71%	2029-06-01	1 750 000	130 000
Stadshypotek	3,48%	2026-06-01	183 207	23 720
Stadshypotek	3,68%	2028-12-01	1 600 000	32 000
			8 599 903	335 728

Långfristig del	4 179 788
Nästa års amortering av långfristig skuld	192 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 228 115
Kortfristig del	4 420 115
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	335 728
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 342 912
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	357	190
<i>Summa Övriga skulder</i>	357	190

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	339 528	302 195
Upplupen el, vatten, värme, sophämtning, snöröjning	135 615	100 758
Upplupna räntekostnader	27 250	14 138
Övriga upplupna kostnader	78 833	65 866
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	581 226	482 957

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.
Årsredovisningen är daterad 2026-03-16.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Orrkullen i Grums, org.nr. 773200-1529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orrkullen i Grums för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Orrkullen i Grums för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Werner Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christer Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:36:00



Knut Anders BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 19:59:29



Dick Westman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:18:46



Stefan Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:55:33



Anders Blomquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:17:28



Anna Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:55:47



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:26:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:57:42



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:25:47

