



Årsredovisning 2025

HSB Brf Orren i Vimmerby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Orren i Vimmerby med säte i Vimmerby org.nr. 733200-0301 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vimmerby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orren 11		1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. 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
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 794
4	lokaler (hyresrätt)	288
10	garageplatser	183
22	p-platser	0
Totalt 99 objekt		4 265

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 35 st 2 rok, 13 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Daniel Gottling Nestor	Ordförande	2020-07-02
Lise-Lotte Bertilsson	Ledamot	2024-01-01
Patrik Blomqvist	Ledamot utsedd av HSB MG	2017-05-11
Karl Anders Petersson	Ledamot	2020-07-02
Maria Pettersson	Ledamot	2021-07-28
Mats Börje Karlsson	Ledamot	2018-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Gottling Nestor , Maria Pettersson och Karl Anders Petersson .

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lise-Lotte Bertilsson, Karl Anders Petersson, Mats Börje Karlsson och Daniel Gottling Nestor.

Revisorer har varit: Pernilla Rudolfsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Gottling Nestor (sammanställande), Lise-Lotte Bertilsson, Karl Anders Petersson, Maria Pettersson samt Mats Börje Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 22 st varav 17 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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 den 2024-10-02.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Balkonger.
2007	Fönsterpartier till affärslokalerna.
2010	Tak och fasadrenovering.
2015	Stambyte samt badrumsrenovering. Nytt elnät. Bredband till fastigheterna.
2017	OVK.
2019	Energideklaration.
2020	Byte av värmeväxlare och termostater.
2021	Fönsterbyte.
2024	Installation av laddstolpar samt underhåll av miljöstation.

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

Under 2025 har arbetet påbörjats om att installera IMD avläsning av el och beräknas att tas i drift under 2026 . Planering och offertintagning för ventilation hela fastigheten samt därtill hörande fläktar tak pågår samt därefter byte till säkerhetsdörrar och nya lås .

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	111	204	235	234	199
Skuldsättning, kr/kvm	4 598	4 724	4 849	4 975	5 100
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 169	5 310	5 451	5 592	5 733
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	227	209	166	154	167
Årsavgifter, kr/kvm	769	759	737	708	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	738	737	715	680	668
Nettoomsättning, tkr	3 146	3 145	3 024	2 902	2 847
Resultat efter finansiella poster, tkr	-232	235	356	343	173
Soliditet, %	21	21	20	19	18

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

Sparande: (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.

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. El ingår ej i årsavgiften.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader pga omskrivning lån samt underhåll / reparationer ventilation.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 115 811 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat om avgiftshöjning om 3,5%.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	254 740	0	0	254 740
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 144 270	0	24 839	1 169 109
S:a bundet eget kapital, kr	1 399 010	0	24 839	1 423 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 126 501	235 303	-24 839	4 336 964
Årets resultat, kr	235 303	-235 303	-231 778	-231 778
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 361 804	0	-256 617	4 105 186
S:a eget kapital, kr	5 760 814	0	-231 778	5 529 035

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 161 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	4 361 803
Årets resultat, kr	-231 778
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 161
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 105 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 105 186

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	3 147 613	3 145 240
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 147 613	3 145 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 814 415	-1 691 349
Underhåll enligt plan	Not 4	-83 161	-13 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 273	-275 401
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-128 763	-93 785
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-620 532	-620 533
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 971 145	-2 694 164
RÖRELSERESULTAT		176 468	451 076
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 288	35 817
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 010	-250 598
Övriga finansiella poster	Not 8	-525	-993
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-408 246	-215 773
ÅRETS RESULTAT		-231 778	235 303



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 433 851	24 054 383
Summa materiella anläggningstillgångar		23 433 851	24 054 383
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 434 351	24 054 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 055 602	944 777
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 771	129 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	171 887	103 660
Summa kortfristiga fordringar		1 231 260	1 177 805
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 14	39 561	34 576
Summa kassa och bank		39 561	34 576
Summa omsättningstillgångar		2 270 821	2 212 381
SUMMA TILLGÅNGAR		25 705 172	26 267 264



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	254 740	254 740
Fond för yttre underhåll	1 169 109	1 144 270
Summa bundet eget kapital	1 423 849	1 399 010
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 336 964	4 126 501
Årets resultat	-231 778	235 303
Summa fritt eget kapital	4 105 186	4 361 803
Summa eget kapital	5 529 035	5 760 813
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 150	5 611 250
Summa långfristiga skulder	0	5 611 250
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	19 611 250	14 535 000
Leverantörsskulder	204 442	19 735
Aktuell skatteskuld	Not 169 797	6 392
Övriga kortfristiga skulder	Not 171 505	1 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18349 143	332 608
Summa kortfristiga skulder	20 176 137	14 895 201
Summa skulder	20 176 137	20 506 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 705 172	26 267 264

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	176 468	451 076
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	620 532	620 533
	797 000	1 071 609
Erhållen ränta	34 800	32 595
Erlagd ränta	-437 217	-249 628
Övriga poster	-525	-993
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	394 058	853 584
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 860	-129 517
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	205 893	-182 442
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	650 811	541 624
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-84 564
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-84 564
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-535 000	-535 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-535 000	-535 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	115 811	-77 940
Likvida medel vid årets början	1 979 353	2 057 293
Likvida medel vid årets slut	2 095 163	1 979 353
	115 811	-77 940

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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
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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 504 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 763 924	2 763 924
Årsavgift el	-900	-675
Årsavgift TV/bredband	154 980	154 980
Hysesintäkt lokaler	125 544	125 544
Hysesintäkt garage och bilplatser	65 272	69 178
Hysesintäkt övrigt	7 750	4 200
Konsumtionsavgift el	15 578	-225
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 486	8 604
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 009	17 910
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 970	1 800
	3 147 613	3 145 240

I Årsavgift ingår värme och vatten. Bredband / tv debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 190	-41 719
El	-132 372	-109 911
Uppvärmning	-618 357	-580 161
Vatten	-218 543	-203 035
Renhållning	-83 860	-82 779
TV, bredband, iptelefoni	-157 736	-157 633
Obligatoriska besiktningar	-46 250	-33 875
Serviceavtal	-881	0
Förvaltningskostnader	-300 409	-339 296
Försäkringar	-49 244	-42 691
Fastighetsskatt	-99 510	-88 980
Övriga driftskostnader	-9 064	-11 269
	-1 814 415	-1 691 349

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-13 096
Underhåll tvättstuga	-20 157	0
Underhåll installationer	-44 373	0
Underhåll övrigt	-18 631	0
	-83 161	-13 096

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 975	-19 435
Övriga förvaltningskostnader	-194 592	-188 366
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-572
Kostnader överlåtelse och panter	-13 765	-15 685
Föreningsverksamhet	-900	0
Kontorsutrustning och -material	0	-414
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-480	-1 048
Konsulter	-51 013	0
Förbrukningsinventarier	-6 889	-13 559
Medlemsavgifter HSB	-31 521	-30 730
Stämma och styrelse	-7 138	-5 592
	-324 273	-275 401

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-80 176	-64 872
Löner för anställda	0	-8 100
Övriga arvoden	-19 650	0
Sociala avgifter	-28 937	-20 813
	-128 763	-93 785

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-620 532	-620 533
	-620 532	-620 533

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter och aviavgifter lån.	-525	-993
	-525	-993

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 778 885	34 694 321
Årets investering byggnader	0	84 564
Ingående anskaffningsvärde mark	252 000	252 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	98 891	98 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 129 776	35 129 776

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-10 976 502	-10 355 969
Årets avskrivningar byggnader	-620 532	-620 533
Ingående avskrivningar markanläggningar	-98 891	-98 891
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 695 925	-11 075 393

Utgående redovisat värde 23 433 851 24 054 383

Redovisade värden byggnader	23 181 851	23 802 383
Redovisade värden mark	252 000	252 000

Fastighetsbeteckning: Orren 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	23 400 000	6 000 000	29 400 000	26 200 000
Lokaler	1978	501 000	630 000	1 131 000	1 038 000
		23 901 000	6 630 000	30 531 000	27 238 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 990 000	21 990 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	21 990 000	21 990 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 771	2 523
Övriga kortfristiga fordringar	0	126 846
	3 771	129 369

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	50 711	49 244
Förutbetalad kabel-TV och bredband	13 145	13 145
Förutbetalad administration	31 753	31 521
Upplupna ränteintäkter	3 239	9 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 039	0
	171 887	103 660

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-08	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån			0	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Not 14 BANK

Vimmerby Sparbank	39 561	34 576
	39 561	34 576

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Vimmerby Sparbank		2,72%	2026-11-01	7 000 000	0
Vimmerby Sparbank		3,24%	2026-12-30	2 800 000	420 000
Vimmerby Sparbank		1,20%	2026-11-01	2 811 250	115 000
Vimmerby Sparbank		2,94%	2026-12-30	7 000 000	0
				19 611 250	535 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 611 250
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	19 611 250

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 140 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 936 250
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej
------------------------------------	-----

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 794	6 380
Slutskatteskuld föregående år	3	12
	9 797	6 392

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	735	716
Arbetsgivaravgifter	770	750
	1 505	1 466

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	78 873	77 323
Upplupna räntekostnader	0	1 207
Upplupen revision	16 500	17 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	250 345	236 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 425	0
	349 143	332 608

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-25
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Daniel Gottling Nestor	 Karl Anders Petersson	 Lise-Lotte Bertilsson
..... Maria Pettersson	 Mats Börje Karlsson	 Patrik Blomqvist

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

Pernilla Rudolfsson Revisor vald av föreningsstämman	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Orren i Vimmerby, org.nr. 733200-0301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Orren i Vimmerby 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 revisorssed 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. 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, förfälskning, 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 Orren i Vimmerby 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vimmerby

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pernilla Rudolfsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Orren i Vimmerby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Daniel Gottling Nestor

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 07:43:56



Mats Börje Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:19:55



Maria Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:21:39



Lise-Lotte Bertilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:31:33



Karl Anders Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:23:03



Patrik Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 07:35:04



Pernilla Rudolfsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:11:18



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:35:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Orren i Vimmerby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pernilla Rudolfsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:05:49



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:35:01



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.