



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 samt marken på fastigheten i Vimmerby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orren 11		1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3794
4	lokaler (hyresrätt)	288
10	garageplatser	183
28	p-platser	0
Totalt 105 objekt		4265

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 Nestor	Ordförande	2023-01-01
Lise-Lotte Bertilsson	Ledamot	2023-01-01
Patrik Blomqvist	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
Karl Anders Petersson	Ledamot	2023-01-01
Maria Pettersson	Ledamot	2023-01-01
Mats Börje Karlsson	Ledamot	2023-01-01



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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Alexandra Ong vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 2023-10-02.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 värmepump och termostater.
2021	Fönsterbyte.

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

Fortsatt planering för byte till säkerhetsdörrar och nya lås samt underhåll av miljöstation.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	235	234	199	240	201
Skuldsättning, kr/kvm	4 849	4 975	5 100	4 431	4 530
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 451	5 592	5 733	4 982	5 092
Räntekänslighet, %	7	8	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	166	154	167	145	155
Årsavgifter, kr/kvm	737	708	693	693	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	715	680	668	665	655
Nettoomsättning, tkr	3 024	2 902	2 847	2 835	2 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	356	343	173	462	271
Soliditet, %	20	19	18	19	17

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

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.

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 årsavgift.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	950 296	0	93 070	1 043 366
S:a bundet eget kapital, kr	1 205 036	0	93 070	1 298 106
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 620 765	343 036	-93 070	3 870 731
Årets resultat, kr	343 036	-343 036	356 673	356 673
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 963 801	0	263 603	4 227 404
S:a eget kapital, kr	5 168 837	0	356 673	5 525 510

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 930 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	3 963 801
Årets resultat, kr	356 673
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 930
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 227 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 227 404

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 024 350	2 902 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 518	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 047 868	2 902 051
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 443 554	-1 297 787
Underhåll enligt plan	Not 5	-28 930	-36 918
Övriga externa kostnader	Not 6	-281 960	-292 140
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 087	-52 004
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-616 673	-616 673
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 446 204	-2 295 522
RÖRELSERESULTAT		601 664	606 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 093	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 105	-262 819
Övriga finansiella poster	Not 9	-979	-675
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-244 990	-263 493
ÅRETS RESULTAT		356 673	343 036

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	24 590 352	25 207 025
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 590 352	25 207 025
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 590 852	25 207 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 026 681	1 410 189
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 467	1 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 822	83 523
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 126 971	1 494 815
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	30 611	20 104
<i>Summa kassa och bank</i>		30 611	20 104
Summa omsättningstillgångar		2 157 582	1 514 918
SUMMA TILLGÅNGAR		26 748 434	26 722 443

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	254 740	254 740	
Fond för yttre underhåll	1 043 366	950 296	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 298 106</u>	<u>1 205 036</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 870 731	3 620 765	
Årets resultat	356 673	343 036	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 227 405</u>	<u>3 963 801</u>	
Summa eget kapital	<u>5 525 511</u>	<u>5 168 837</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 926 250	20 681 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 926 250</u>	<u>20 681 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 755 000	535 000
Leverantörsskulder		213 984	43 192
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 430	7 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	320 259	286 242
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>11 296 673</u>	<u>872 356</u>
Summa skulder		<u>21 222 923</u>	<u>21 553 606</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>26 748 434</u>	<u>26 722 443</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	601 664	606 529
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	616 673	616 673
Övriga poster	0	0
	<u>1 218 337</u>	<u>1 223 202</u>
Erhållen ränta	5 565	1
Erlagd ränta	-256 105	-263 048
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-979	-675
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>966 818</u>	<u>959 480</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 136	39 165
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	204 318	-217 247
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 162 000</u>	<u>781 398</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-535 000	-535 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-535 000</u>	<u>-535 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	627 000	246 398
Likvida medel vid årets början	1 430 293	1 183 895
Likvida medel vid årets slut	<u>2 057 293</u>	<u>1 430 293</u>
	627 000	246 398

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 797 923	2 685 649
Hysesintäkt lokaler	118 452	116 124
Hysesintäkt garage och bilplatser	74 680	75 383
Hysesintäkt övrigt	10 760	5 400
Konsumtionsavgift el	-916	-885
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 256	1 209
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 395	17 371
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 800	1 800
	3 024 350	2 902 051
*Bredband/tv, värme och vatten ingår i årsavgift		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	23 518	0
	23 518	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 275	-30 333
El	-112 170	-93 578
Uppvärmning	-423 633	-419 452
Vatten	-173 367	-145 479
Renhållning	-141 345	-108 642
TV, bredband, iptelefoni	-138 967	-45 508
Förvaltningskostnader	-278 020	-324 790
Försäkringar	-43 940	-33 606
Fastighetsskatt	-88 980	-88 980
Övriga driftskostnader	-7 857	-7 419
	-1 443 554	-1 297 787
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-28 930	0
Underhåll övrigt	0	-36 918
	-28 930	-36 918
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 515	-14 825
Övriga förvaltningskostnader	-183 824	-171 212
Kostnader andrahandsupplåtelse	-526	-241
Kostnader överlåtelse och panter	-17 864	-19 506
Föreningsverksamhet	0	-191
Kontorsutrustning och -material	0	-1 048
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 950	-12 362
Konsulter	-11 162	-6 000
Förbrukningsinventarier	-9 374	-33 870
Medlemsavgifter HSB	-28 135	-25 856
Stämma och styrelse	-11 610	-7 029
	-281 960	-292 140
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-46 200	-29 500
Löner för anställda	-12 300	-10 800
Sociala avgifter	-16 587	-11 704
	-75 087	-52 004
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-616 673	-616 673
	-616 673	-616 673
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader och aviavgifter lån.	-979	-675
	-979	-675

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 694 321	35 151 615
Årets investering byggnader	0	-457 294
Ingående anskaffningsvärde mark	252 000	252 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	98 891	98 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 045 212	35 045 212

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 739 296	-9 579 917
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	457 294
Årets avskrivningar byggnader	-616 673	-616 673
Ingående avskrivningar markanläggningar	-98 891	-98 891
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 454 860	-9 838 187

Utgående redovisat värde

24 590 352 25 207 025

Redovisade värden byggnader	24 338 352	24 955 025
Redovisade värden mark	252 000	252 000

Fastighetsbeteckning: Orren 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	21 000 000	5 200 000	26 200 000	26 200 000
Lokaler	1978	522 000	516 000	1 038 000	1 038 000
		21 522 000	5 716 000	27 238 000	27 238 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 990 000	21 990 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	21 990 000	21 990 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 467	1 102
	2 467	1 102

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring		47 448	43 940
Förutbetald kabel-TV och bredband		13 116	3 792
Förutbetald administration		30 730	28 135
Upplupna ränteintäkter		6 528	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	7 656
		97 822	83 523

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-03-28	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 15 BANK

Vimmerby Sparbank		30 611	20 104
		30 611	20 104

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Vimmerby Sparbank		1,22%	2024-12-30	7 000 000	0
Vimmerby Sparbank		1,27%	2024-12-30	3 640 000	420 000
Vimmerby Sparbank		1,20%	2026-11-01	3 041 250	115 000
Vimmerby Sparbank		1,18%	2025-12-30	7 000 000	0
				20 681 250	535 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 926 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 115 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 10 640 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 755 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,21%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 140 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 006 250
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		7 426	7 918
Slutskatteskuld föregående år		4	4
		7 430	7 922

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	1 050	0
Upplupna sociala avgifter	330	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	63 721	61 741
Upplupna räntekostnader	237	237
Upplupen revision	15 840	14 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	237 243	209 276
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 838	288
	320 259	286 242

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Daniel 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

Alexandra Ong
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orren i Vimmerby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a 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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Orren i Vimmerby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Orren i Vimmerby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL NESTOR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:39:12



MATS BÖRJE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:15:17



MARIA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:38:25



LISE-LOTTE BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 09:52:39



KARL ANDERS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:57:40



PATRIK BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 08:04:07



ALEXANDRA ONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:34:33



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:49:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Orren i Vimmerby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA ONG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:34:26



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:49:02



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.