



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Orrkullen i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
164 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1194 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
247 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
743 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 2024

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. 2025-12-31.

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	2024-05-21
Stefan Gunnarsson	Ledamot	2023-06-12
Knut Boström	Ledamot	2023-06-12
Anders Blomqvist	Ledamot	2024-05-21
Dick Westman	HSB Ledamot	2023-05-23
Per-Anders Nordqvist	Suppleant	2024-05-21

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

Styrelsen har under året hållit 9 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 (sammankallande) och Tony Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 12,5%, utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 743 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5% från 2025-01-01.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2024-10-07.

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 2024-08-29.

Årets större reparationer, underhåll, investeringar och andra åtgärder

- Vårens städdag med rensing av pannrum mm.
- Bredband ingår från 2024-02-01 i årsavgiften efter nytt avtal med Telia.
- Avtal för Utsättning och årlig service av brandsläckare vid tvättstugor har tecknats till en kostnad av ca 7500 kr och en årskostnad på 685 kr.
- Ryds glas har haft service på balkongdörrar i de lägenheter boende anmält ett behov för detta, samt lagat 2 trasiga källarfönster, ca 66 000 kr.
- Byte av motorvärmare då 90% av de gamla inte var godkända, ca 110 000 kr.
- Uppsättning av 6 st laddplatser för El/Hybrid bilar. Kostnad 149 000 kr, 50% erhålles i bidrag från Naturvårdsverket.
- Grävning i slänt till höger om carport och uppsättning av ett navplank, ca 75 000 kr.
- Börjat med takomläggning som utförs av Protan, erlagt betalning 2024 med ca 2,3 Mkr. Uppskattad total kostnad ca 2,6 Mkr + byggkonsult. Kommer finansieras med egna medel och nytt lån 1,5 Mkr i början av 2025.
- Byte av tvättmaskin i tvättstuga 86, kostnad 46 500 kr.

Tidigare års större åtgärder

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

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Kontinuerligt byte av belysning i utemiljö och i fastighet, beräknad kostnad ca 350 000 kr.
2025	Byte lägenhetsdörrar och låssystem samt målning av trappuppgångar, beräknad kostnad ca 3 000 000 kr, finansieras med lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 89, varav röstberättigade 79 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	147	202	164	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 194	1 250	1 385	1 437	1 488
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 272	1 332	1 385	1 437	1 488
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	247	217	194	213	178
Årsavgifter, kr/kvm	743	660	629	606	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	742	658	665	646	620
Nettoomsättning, tkr	3 598	3 195	3 030	2 943	2 824
Resultat efter finansiella poster, tkr	345	1	-299	19	375
Soliditet, %	34	33	32	33	31

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

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 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	1 967 999	0	-1 805	1 966 194
S:a bundet eget kapital, kr	2 517 999	0	-1 805	2 516 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	788 967	622	1 805	791 394
Årets resultat, kr	622	-622	344 781	344 781
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	789 589	0	346 586	1 136 175
S:a eget kapital, kr	3 307 588	0	344 781	3 652 369

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 197 000 kr samt ianspråktagande skett med 198 805 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	789 589
Årets resultat, kr	344 781
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	198 805
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 136 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 136 175
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 598 060	3 194 758
Övriga rörelseintäkter		6 584	0
Summa Rörelseintäkter		3 604 644	3 194 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 613 959	-2 603 126
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 025	-113 047
Personalkostnader	Not 5	-87 578	-90 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-252 493	-257 613
Summa Rörelsekostnader		-3 062 055	-3 064 662
Rörelseresultat		542 589	130 096
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 475	21 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 283	-150 813
Summa Finansiella poster		-197 808	-129 475
Resultat efter finansiella poster		344 781	622
Resultat före skatt		344 781	622
Årets resultat		344 781	622

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 243 931	7 304 562
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	29 474	36 843
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	2 387 312	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 660 717	7 341 405
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 661 217	7 341 905

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 242	24 497
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 132	1 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	186 091	79 427
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		188 465	105 071
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	816 711	2 659 534
<i>Summa Kassa och bank</i>		816 711	2 659 534
Summa Omsättningstillgångar		1 005 176	2 764 605
Summa Tillgångar		10 666 393	10 106 510

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	550 000	550 000
Fond för yttre underhåll	1 966 194	1 967 999
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 516 194	2 517 999

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	791 394	788 967
Årets resultat	344 781	622
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 136 175	789 589

Summa Eget kapital**3 652 369****3 307 588**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 589 196	3 916 131
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 589 196	3 916 131

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 206 935	2 153 728
Leverantörsskulder		734 135	177 211
Skatteskulder		611	7 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	190	521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	482 957	544 176
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 424 828	2 882 792

Summa Skulder**7 014 024****6 798 923****Summa Eget kapital och skulder****10 666 393****10 106 511**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	542 589	130 096
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	252 493	257 613
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

252 493	257 613
---------	---------

Erhållen ränta

46 475	21 338
--------	--------

Erlagd ränta

-244 745	-150 813
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

596 812	258 235
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-83 394	-29 908
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

489 583	61 649
---------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

406 189	31 741
---------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 003 001	289 976
-----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 571 805	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 571 805	0
------------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-273 728	-240 951
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-273 728	-240 951
----------	----------

Årets kassaflöde

-1 842 532	49 025
------------	--------

Likvida medel vid årets början

2 659 242	2 610 217
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

816 711	2 659 242
---------	-----------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Byte av redovisningsprinciper har skett till K3 i denna årsredovisning.

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).

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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. Genomsnittlig avskrivning för byggnadskomponenterna uppgår till 1,79%. 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

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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 384 300	3 008 064
	Hyror garage och parkeringsplatser	179 363	161 290
	Hyror övrigt	12 680	5 760
	Övriga primära intäkter	31 769	30 436
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 608 112	3 205 550
	Hyresbortfall	-10 052	-10 792
	<i>Summa</i>	-10 052	-10 792
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 598 060	3 194 758

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-330 624	-313 217
	Snö och halk-bekämpning	-79 184	-115 680
	Reparationer	-82 662	-98 676
	Planerat underhåll	-198 805	-459 417
	El	-116 354	-98 378
	Uppvärmning	-731 065	-637 290
	Vatten	-351 609	-316 621
	Sophämtning	-47 744	-69 564
	Fastighetsförsäkring	-53 591	-49 290
	Kabel-TV och bredband	-224 567	-67 876
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 273	-60 273
	Förvaltningsavtalskostnader	-272 546	-262 663
	Övriga driftkostnader	-64 934	-54 182
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 613 959	-2 603 126

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 429	-16 169
	Administrationskostnader	-33 194	-23 066
	Extern revision	-15 150	-13 225
	Medlemsavgifter	-39 100	-36 150
	Föreningsverksamhet	-4 533	-7 272
	Övriga förvaltningskostnader	-11 620	-17 164
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 025	-113 047

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 026	-52 988
	Revisionsarvode	-1 719	-1 575
	Övriga arvoden	0	-13 480
	Löner och övriga ersättningar	-7 425	-7 304
	Sociala avgifter	-19 408	-13 279
	Utbildning, kurser	-1 000	-2 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-87 578	-90 876
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-240 512	-250 245
	Avskrivning på markanläggning	-4 612	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 369	-7 369
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-252 493	-257 613
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 539 367	13 539 367
	Ingående anskaffningsvärde mark	58 184	58 184
	Årets investeringar	184 493	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 782 044	13 597 551
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 292 989	-6 042 744
	Årets avskrivningar	-245 124	-250 245
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 538 113	-6 292 989
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 243 931	7 304 562
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	205 000	205 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 271 000	4 271 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	221 000	221 000
	<i>Summa</i>	19 097 000	19 097 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 023 500	9 023 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 023 500	9 023 500

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	105 097	105 097
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	105 097	105 097
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 254	-60 885
	Årets avskrivningar	-7 369	-7 369
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-75 623	-68 254
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 474	36 843
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar, tak	2 387 312	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 387 312	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	1 132	1 147
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 132	1 147
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	54 589	53 591
	Förutbetald TV och bredband	39 493	11 972
	Upplupet bidrag Naturvårdsverket	74 938	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 071	13 864
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	186 091	79 427
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	2 000	0
	Swedbank	745 672	1 136 972
	SBAB konto	69 039	1 522 562
	<i>Summa Kassa och bank</i>	816 711	2 659 534

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,31%	2026-04-30	1 582 416	40 008
Stadshypotek	5,1%	2025-06-01	206 927	23 720
Stadshypotek	5,23%	2026-09-01	1 075 000	50 000
Stadshypotek	5,09%	2028-10-30	1 051 788	30 000
Stadshypotek	4,86%	2025-06-01	1 880 000	130 000
			5 796 131	273 728

Långfristig del	3 589 196
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 008
Lån som ska konverteras inom ett år	2 086 927
Kortfristig del	2 206 935
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	273 728
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 094 912
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	190	229
Handkassa, utlägg	0	292
<i>Summa Övriga skulder</i>	190	521

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	302 195	273 842
Upplupen el, vatten, värme, sophämtning, snöröjning	100 758	171 932
Upplupna räntekostnader	14 138	14 600
Övriga upplupna kostnader	65 866	83 802
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	482 957	544 176

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2024.

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 2024 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 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.

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 2024 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 tryggt 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.

Grums

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Werner Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-18 kl. 14:35:51



KNUT BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:54:01



DICK WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 10:27:50



STEFAN GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:40:53



ANDERS BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:49:54



ANNA WERNER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:19:42



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:36:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Orrkullen i Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA WERNER JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 06:58:09



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:37:16



HSB – där möjligheterna bor