



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 794
4	lokaler (hyresrätt)	288
10	garageplatser	183
28	p-platser	0
Totalt 105 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 Nestor	Ordförande	2020-07-02
Lise-Lotte Bertilsson	Ledamot	2024-01-01
Patrik Blomqvist	Ledamot	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: Karl Anders Petersson och Maria Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 st 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 utsedd av HSB Riksförbund revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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.

Under året har 2 st hjärtstartare inskaffats samt att man erbjudit samtliga medlemmar grundläggande HRL utbildning.

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:

Fortsatt planering för byte till säkerhetsdörrar och nya lås samt fläktar tak ventilation.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	204	235	234	199	240
Skuldsättning, kr/kvm	4 724	4 849	4 975	5 100	4 431
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 310	5 451	5 592	5 733	4 982
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	209	166	154	167	145
Årsavgifter, kr/kvm	759	737	708	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	737	715	680	668	665
Nettoomsättning, tkr	3 145	3 024	2 902	2 847	2 835
Resultat efter finansiella poster, tkr	235	356	343	173	462
Soliditet, %	21	20	19	18	19

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 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.

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	1 043 366	0	100 904	1 144 270
S:a bundet eget kapital, kr	1 298 106	0	100 904	1 399 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 870 731	356 673	-100 904	4 126 501
Årets resultat, kr	356 673	-356 673	235 303	235 303
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 227 404	0	134 399	4 361 804
S:a eget kapital, kr	5 525 510	0	235 303	5 760 814

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 096 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	4 227 405
Årets resultat, kr	235 303
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 096
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 361 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 361 804

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	3 145 240	3 024 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 518
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 145 240	3 047 868
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 691 349	-1 443 554
Underhåll enligt plan	Not 5	-13 096	-28 930
Övriga externa kostnader	Not 6	-275 401	-281 960
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-93 785	-75 087
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-620 533	-616 673
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 694 164	-2 446 204
RÖRELSERESULTAT		451 076	601 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 817	12 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 598	-256 105
Övriga finansiella poster	Not 9	-993	-979
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-215 773	-244 990
ÅRETS RESULTAT		235 303	356 673



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 054 383	24 590 352
Summa materiella anläggningstillgångar		24 054 383	24 590 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 054 883	24 590 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		944 777	1 026 681
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	129 369	2 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	103 660	97 822
Summa kortfristiga fordringar		1 177 805	1 126 971
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	34 576	30 611
Summa kassa och bank		34 576	30 611
Summa omsättningstillgångar		2 212 381	2 157 582
SUMMA TILLGÅNGAR		26 267 264	26 748 434



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	254 740	254 740
Fond för yttre underhåll	1 144 270	1 043 366
Summa bundet eget kapital	1 399 010	1 298 106
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 126 501	3 870 731
Årets resultat	235 303	356 673
Summa fritt eget kapital	4 361 803	4 227 405
Summa eget kapital	5 760 813	5 525 511
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 5 611 250	9 926 250
Summa långfristiga skulder	5 611 250	9 926 250
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 535 000	10 755 000
Leverantörsskulder	19 735	213 984
Aktuell skatteskuld	Not 17 6 392	7 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 466	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 332 608	320 259
Summa kortfristiga skulder	14 895 201	11 296 673
Summa skulder	20 506 451	21 222 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 267 264	26 748 434



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	451 076	601 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	620 533	616 673
Övriga poster	0	0
	1 071 609	1 218 337
Erhållen ränta	32 595	5 565
Erlagd ränta	-249 628	-256 105
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-993	-979
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	853 584	966 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 517	-9 136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-182 442	204 318
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	541 624	1 162 000
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-84 564	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-84 564	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-535 000	-535 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-535 000	-535 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-77 940	627 000
Likvida medel vid årets början	2 057 293	1 430 293
Likvida medel vid årets slut	1 979 353	2 057 293
	-77 940	627 000

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 763 924	2 681 838
Årsavgift el	-675	0
Årsavgift TV/bredband	154 980	116 085
Hysesintäkt lokaler	125 544	118 452
Hysesintäkt garage och bilplatser	69 178	74 680
Hysesintäkt övrigt	4 200	10 760
Konsumtionsavgift el	-225	-916
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 604	5 256
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 910	16 395
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 800	1 800
	3 145 240	3 024 350
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	23 518
	0	23 518
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-41 719	-35 275
El	-109 911	-112 170
Uppvärmning	-580 161	-423 633
Vatten	-203 035	-173 367
Renhållning	-82 779	-141 345
TV, bredband, iptelefoni	-157 633	-138 967
Obligatoriska besiktningar	-33 875	0
Förvaltningskostnader	-339 296	-278 020
Försäkringar	-42 691	-43 940
Fastighetsskatt	-88 980	-88 980
Övriga driftskostnader	-11 269	-7 857
	-1 691 349	-1 443 554
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-13 096	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-28 930
	-13 096	-28 930
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 435	-16 515
Övriga förvaltningskostnader	-188 366	-183 824
Kostnader andrahandsupplåtelse	-572	-526
Kostnader överlåtelse och panter	-15 685	-17 864
Kontorsutrustning och -material	-414	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 048	-2 950
Konsulter	0	-11 162
Förbrukningsinventarier	-13 559	-9 374
Medlemsavgifter HSB	-30 730	-28 135
Stämma och styrelse	-5 592	-11 610
	-275 401	-281 960
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-64 872	-46 200
Löner för anställda	-8 100	-12 300
Sociala avgifter	-20 813	-16 587
	-93 785	-75 087
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-620 533	-616 673
	-620 533	-616 673
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter och aviavgifter lån.	-993	-979
	-993	-979

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 694 321	34 694 321
Årets investering byggnader	84 564	0
Ingående anskaffningsvärde mark	252 000	252 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	98 891	98 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 129 776	35 045 212

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 355 969	-9 739 296
Årets avskrivningar byggnader	-620 533	-616 673
Ingående avskrivningar markanläggningar	-98 891	-98 891
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 075 393	-10 454 860

Utgående redovisat värde

24 054 383

24 590 352

Redovisade värden byggnader

23 802 383

24 338 352

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

2024-12-31

2023-12-31

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

2 523

2 467

Övriga kortfristiga fordringar

126 846

0

129 369

2 467

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	49 244	47 448
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 145	13 116
Förutbetald administration	31 521	30 730
Upplupna ränteintäkter	9 750	6 528
	103 660	97 822

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-04-03	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Not 15 BANK

Vimmerby Sparbank	34 576	30 611
	34 576	30 611

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Vimmerby Sparbank		3,21%	2025-12-30	7 000 000	0
Vimmerby Sparbank		3,24%	2026-12-30	3 220 000	420 000
Vimmerby Sparbank		1,20%	2026-11-01	2 926 250	115 000
Vimmerby Sparbank		1,18%	2025-12-30	7 000 000	0
				20 146 250	535 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 611 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 535 000

Lån som ska konverteras inom ett år 14 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 535 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,22%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 140 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 471 250

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	6 380	7 426
Slutskatteskuld föregående år	12	4
	6 392	7 430

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	716	0
Arbetsgivaravgifter	750	0
	<u>1 466</u>	<u>0</u>
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	1 050
Upplupna sociala avgifter	0	330
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 323	63 721
Upplupna räntekostnader	1 207	237
Upplupen revision	17 900	15 840
Förutbetalda årsavgifter och hyror	236 178	237 243
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 838
	<u>332 608</u>	<u>320 259</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

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

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

Alexandra Ong
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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orren i Vimmerby för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Orren i Vimmerby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vimmerby

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-28 kl. 14:43:08



MATS BÖRJE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:31:57



MARIA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 12:49:56



LISE-LOTTE BERTILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:56:24



KARL ANDERS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:41:53



PATRIK BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:14:32



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:45:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Orren i Vimmerby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:44:56



HSB – där möjligheterna bor

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.