



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Orren i Vimmerby

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vimmerby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1964 på fastigheten Orren 11 i Vimmerby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Storgatan 7–13 A och Sevedegatan 10–14.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 februari 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 24.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Maria Berggren, ordförande
Mats Karlsson, vice ordförande
Lise-Lotte Bertilsson
Sara Hultqvist
Patrik Blomqvist, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Karl-Anders Petersson

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Daniel Nestor, ordförande
Mats Karlsson, vice ordförande
Lise-Lotte Bertilsson, sekreterare
Daniel Strömbom
Karl-Anders Petersson
Patrik Blomqvist, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Daniel Nestor, Mats Karlsson och Lise-Lotte Bertilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Daniel Nestor, Mats Karlsson och Daniel Strömbom två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Karl-Anders Pettersson.



Revisorer

Föreningen har ingen föreningsvald revisor. Revisor från BoRevision har varit vald av stämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Daniel Nestor med Mats Karlsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen. Trappstädningen har ombesörjts av ISS.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt åtta trapphus. Fastighetens areal är 3 774 kvm.

| | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|------------------------|--------------|------------|
| 1 rum | 11 | |
| 2 rum | 35 | |
| 3 rum | 13 | |
| 4 rum | <u>4</u> | |
| Lägenheter bostadsrätt | 63 | 3 794,2 |
| Lokaler hyresrätt | 4 | 288 |
| Garage | 10 | |
| P-platser under tak | 13 | |
| P-platser övriga | 15 | |
| P-platser för besökare | 2 | |

Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsrum, motionsrum och två tvättstugor.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u> |
|-----------|---|
| 1990 | Byte till kompl. nya fönster med bågar, utfört av MIR. |
| 1996 | Uppförande av balkonger, 30 st. utfört av Balco. |
| 1998 | Byte till nya entrédörrar, 10 st., utfört av Fasadia. |
| 1999 | Ombyggnad och markarbete för stödmur. |
| 2007 | 16 fönster och bågar i affärslokalerna har bytts. |
| 2009 | Byte av 16 balkongräcken, Sevedegatan 10–14. |
| 2010 | Isolering, puts och ommålning av ytterfasaden. Byte av papptak till plåttak, Sevedegatan 10–14. Byte av lertegel till betongtegel, Storgatan 7–13 A. Byte av altanräcken och mellanskydd från trä till aluminium. |
| 2011 | Nytt ventilationssystem installerat samt OVK-besiktning. |
| 2012 | Inköp av 4 nya tvättmaskiner och 2 nya torktumlare. |
| 2013 | Renovering av tvättstugor, kakel och klinkerväggar och golv, målning av tak och byte av elnät. Inköp av 2 större torkskåp. |
| 2015 | Byte av samtliga avlopps- och vattenstammar, renovering badrum. Modernisering av elnät inom fastigheten och belysning allmänna utrymmen. Byte av stamventiler och uppdatering av värmesystem. Installation av kodlås på entrédörrar. Installation av bredbandsnät inom fastigheten. |
| 2016 | Byte och utökning av eluttag med tidsmekanik till samtliga p-platser. |
| 2017 | OVK-besiktning. |
| 2019 | Energideklaration. Upprättat övernattningsrum för föreningen. |
| 2020 | Byte av värmväxlare och termostater i hela föreningen. |

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering för glödlampor, glas, batterier och pappersavfall. LED-belysning finns i allmänna utrymmen.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fjärrvärmeförbrukning i Mwh | 445,2 | 490,5 | 532,7 | 546,7 | 550,0 |
| Värmekostnad kr/kvm Lokal- och bostadsyta är 4 082 kvm | 88,7 | 101,6 | 105,3 | 108,5 | 108,9 |
| El i Mwh | 45,8 | 44,8 | 44,8 | 45,8 | 46,8 |
| Vatten i kbm | 3 068 | 2 879 | 2 962 | 3 296 | 3 386 |
| Kubikmeter per lägenhet | 49 | 46 | 47 | 52 | 54 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Påbörjad garantibesiktning efter stambytet som genomfördes 2015.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 29 december 2020 av Mats Karlsson.



Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 693,39 kr/kvm inkl värme. För lokalerna gäller i genomsnitt 395,29 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 63 bostadsrätter har under året 8 (12) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 80 (78). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 835 | 2 791 | 2 791 | 2 795 | 2 646 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 462 | 272 | 391 | 305 | 68 |
| Balansomslutning (tkr) | 23 954 | 23 949 | 24 075 | 24 125 | 24 271 |
| Eget kapital (tkr) | 4 653 | 4 190 | 3 919 | 3 528 | 3 223 |
| Taxeringsvärde (tkr) | 24 587 | 24 587 | 23 045 | 23 045 | 23 045 |
| -varav byggnad (tkr) | 18 871 | 18 871 | 17 444 | 17 444 | 17 444 |
| Soliditet (%) | 19 | 17 | 16 | 14 | 13 |
| Likviditet | 24 | 31 | 18 | 116 | 73 |
| Justerad likviditet | 225 | 209 | 171 | | |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm) | 693 | 680 | 680 | 680 | 647 |
| Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm) | 395 | 395 | 395 | 395 | 376 |
| Total låneskuld (tkr) | 18 900 | 19 320 | 19 740 | 20 160 | 20 580 |
| Låneskuld (kr/kvm*) | 4 982 | 5 092 | 5 203 | 5 314 | 5 424 |
| Underhållsfond (tkr) | 742 | 593 | 560 | 395 | 303 |
| Avskrivning (kr/kvm*) | 135 | 128 | 128 | 128 | 128 |
| Räntekostnader (kr/kvm*) | 80 | 92 | 92 | 95 | 97 |
| Räntekänslighet (%) | 7,2 | 7,5 | 7,7 | 7,8 | 8,4 |

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.



Förändringar i eget kapital

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 254 740 | 0 | 593 294 | 3 070 494 | 271 926 |
| Resultatdisposition enligt Stämmobeslut | | | 0 | 271 926 | -271 926 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 200 000 | -200 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -51 367 | 51 367 | |
| Årets resultat | | | | | 462 464 |
| Belopp vid årets utgång | 254 740 | 0 | 741 927 | 3 193 787 | 462 464 |

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 152 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 333 000 kr. Planerat fönsterbyte samtliga lägenheter.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond | 3 342 419,52 |
| Årets resultat | 462 463,89 |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan | -200 000,00 |
| I anspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad | 51 367,00 |
| Summa till stämmans förfogande | 3 656 250,41 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 656 250,41 |
|-------------------------|---------------------|

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 835 461 | 2 791 385 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 835 461 | 2 791 385 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 3 | -1 222 825 | -1 193 394 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -232 769 | -299 062 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -51 367 | -97 117 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -53 556 | -93 468 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -510 484 | -487 410 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 071 001 | -2 170 451 |

Rörelseresultat

764 460 620 935

Finansiella poster

| | | | |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 1 613 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -303 193 | -348 919 |
| Övriga finansiella poster | Not 8 | -417 | -90 |
| Summa finansiella poster | | -301 997 | -349 009 |

Årets resultat

462 464 271 926

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | 462 464 | 271 926 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -200 000 | -130 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 51 367 | 97 117 |
| Överföring till balanserat resultat | 313 831 | 239 043 |

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | <u>22 104 510</u> | <u>22 154 920</u> |
| | 22 104 510 | 22 154 920 |

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--------|------------|------------|
| Not 10 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>22 105 010</u> | <u>22 155 420</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

941 692 1 693 202

Övriga kortfristiga fordringar

1 105 7 687

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|---------------|---------------|
| Not 11 | <u>96 043</u> | <u>91 467</u> |
|--------|---------------|---------------|

Summa kortfristiga fordringar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>1 038 840</u> | <u>1 792 356</u> |
|------------------|------------------|

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|----------------|----------|
| Not 12 | <u>800 000</u> | <u>0</u> |
|--------|----------------|----------|

Summa kortfristiga placeringar

| | |
|----------------|----------|
| <u>800 000</u> | <u>0</u> |
|----------------|----------|

Bank

| | | |
|--------|---------------|------------|
| Not 13 | <u>10 428</u> | <u>800</u> |
|--------|---------------|------------|

Summa kassa och bank

| | |
|---------------|------------|
| <u>10 428</u> | <u>800</u> |
|---------------|------------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>1 849 267</u> | <u>1 793 156</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>23 954 277</u> | <u>23 948 576</u> |
|-------------------|-------------------|

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Insatser | 254 740 | 254 740 |
| Fond för yttre underhåll | 741 927 | 593 294 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <u>996 667</u> | <u>848 034</u> |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 193 787 | 3 070 494 |
| Årets resultat | 462 464 | 271 926 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <u>3 656 250</u> | <u>3 342 420</u> |

Summa eget kapitalNot 14 4 652 917 4 190 454**Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | <u>11 480 000</u> | <u>14 000 000</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>11 480 000</u> | <u>14 000 000</u> |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 7 420 000 | 5 320 000 |
| Leverantörsskulder | | 91 888 | 145 315 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 6 613 | 5 610 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 0 | 461 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 302 859 | 286 737 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>7 821 360</u> | <u>5 758 123</u> |

Summa skulder19 301 360 19 758 123**Summa eget kapital och skulder**23 954 277 23 948 576

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 504 468 kr.



Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 2 630 808 | 2 579 244 |
| | Hysesintäkt lokaler | 113 844 | 113 844 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 76 516 | 74 549 |
| | Hysesintäkt övrigt | 3 000 | 800 |
| | Årsavgift el | -900 | -900 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 0 | 1 137 |
| | Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 10 393 | 20 911 |
| | Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 1 800 | 1 800 |
| | | <u>2 835 461</u> | <u>2 791 385</u> |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -67 778 | -17 556 |
| | El | -89 292 | -81 567 |
| | Uppvärmning | -362 007 | -414 825 |
| | Vatten | -138 742 | -136 671 |
| | Renhållning | -92 173 | -85 277 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -45 877 | -46 099 |
| | Obligatoriska besiktningar | -3 451 | -36 625 |
| | Serviceavtal | 0 | -2 218 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -298 712 | -241 623 |
| | Försäkringar | -32 266 | -34 380 |
| | Fastighetsskatt | -80 670 | -80 670 |
| | Ovriga driftskostnader | -11 857 | -15 883 |
| | | <u>-1 222 825</u> | <u>-1 193 394</u> |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -13 200 | -17 488 |
| | Förvaltningskostnader | -166 502 | -164 451 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -10 400 | -20 463 |
| | Föreningsverksamhet | 0 | -23 031 |
| | Kontorsutrustning och -material | -366 | 0 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -6 705 | -2 955 |
| | Konsulter | -6 996 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier | -54 | -42 061 |
| | Medlemsavgifter HSB | -25 371 | -24 907 |
| | Stämma och styrelse | -3 175 | -3 706 |
| | | <u>-232 769</u> | <u>-299 062</u> |
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll tvättstuga | -51 367 | 0 |
| | Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -18 558 |
| | Underhåll övrigt | 0 | -78 559 |
| | | <u>-51 367</u> | <u>-97 117</u> |
| Not 6 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Medelantal anställda | 0 | 0 |
| | Arvode till styrelsen | -31 600 | -25 900 |
| | Löner för anställda* | -9 000 | -53 451 |
| | Sociala avgifter | -12 956 | -14 117 |
| | | <u>-53 556</u> | <u>-93 468</u> |
| | *Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar | | |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader | -510 484 | -487 410 |
| | | <u>-510 484</u> | <u>-487 410</u> |
| Not 8 | Övriga finansiella poster | | |
| | Banktjänster eget konto samt aviseringsavgifter lån | -417 | -90 |
| | | <u>-417</u> | <u>-90</u> |

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 30 355 680 | 30 355 680 |
| Årets investering byggnader | 460 074 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 252 000 | 252 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 98 891 | 98 891 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 31 166 645 | 30 706 571 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -8 452 760 | -7 965 350 |
| Årets avskrivningar byggnader | -510 484 | -487 410 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -98 891 | -98 891 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -9 062 135 | -8 551 651 |

Utgående bokfört värde

22 104 510 22 154 920

Bokförda värden byggnader

21 852 510 21 902 920

Bokförda värden mark

252 000 252 000

Fastighetsbeteckning: Orren 11

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1978 | 18 400 000 | 5 200 000 | 23 600 000 | 23 600 000 |
| Lokaler | 1978 | 471 000 | 516 000 | 987 000 | 987 000 |
| | | 18 871 000 | 5 716 000 | 24 587 000 | 24 587 000 |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 38 704 | 36 350 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 3 792 | 3 733 |
| Förutbetald fastighetsskötsel | 41 800 | 41 250 |
| Upplupna ränteintäkter | 1 613 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 134 | 10 134 |
| | 96 043 | 91 467 |

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------------|-----------|------------|----------------|----------|
| Placering HSB 6 mån | 0,60% | 2021-03-01 | 800 000 | 0 |
| | | | 800 000 | 0 |

Not 13 Bank

| | | |
|-------------------|---------------|------------|
| Vimmerby Sparbank | 10 428 | 800 |
| | 10 428 | 800 |

**Not 14 Eget kapital**

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 254 740 | 0 | 593 294 | 3 070 494 | 271 926 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | 0 | 271 926 | -271 926 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 200 000 | -200 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -51 367 | 51 367 | |
| Årets Resultat | | | | | 462 464 |
| Belopp vid årets utgång | 254 740 | 0 | 741 927 | 3 193 787 | 462 464 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|--------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------------|
| Vimmerby Sparbank | 2021-12-30 | 1,60% | 2021-12-30 * | 7 000 000 | 0 |
| Vimmerby Sparbank | 2024-12-30 | 1,22% | 2024-12-30 | 7 000 000 | 0 |
| Vimmerby Sparbank | 2024-12-30 | 1,27% | 2024-12-30 | 4 900 000 | 420 000 |
| | | | | 18 900 000 | 420 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 11 480 000 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | | 1,37% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | | 1 680 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | | 16 800 000 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | | Nej |

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 21 000 000 | 21 000 000 |
| varav i eget förvar | Inga | Inga |
| Summa ställda säkerheter | 21 000 000 | 21 000 000 |

Not 16 Aktuell skatteskuld

| | | |
|-----------------------------|-------|-------|
| Årets beräknade skatteskuld | 6 613 | 5 610 |
| | 6 613 | 5 610 |

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------|---|-----|
| Personalens källskatt | 0 | 225 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 236 |
| | 0 | 461 |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 6 300 | 0 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 979 | 0 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 57 011 | 61 802 |
| Upplupna räntekostnader | 548 | 836 |
| Upplupen revision | 13 250 | 13 300 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 214 578 | 209 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 193 | 1 799 |
| | <u>302 859</u> | <u>286 737</u> |

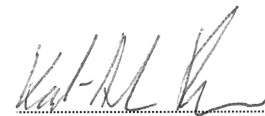
0 Eventualförpliktelser**Ansvarsförbindelser**

| | | |
|---------|---|-------|
| Fastigo | 0 | 2 995 |
|---------|---|-------|

Vimmerby 14 / 4 2021


Daniel Nestor


Daniel Strömbom



Karl Anders Petersson

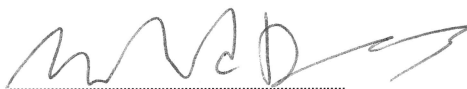

Lise-Lotte Bertilsson


Mats Börje Karlsson


Patrik Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-4-21


Alexandra Öng
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Mohammed Daabas
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisors sed 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.

MD

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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse 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.

Övriga upplysningar

På stämman 2020 valdes BoRevision AB till föreningsvald revisor. Undertecknad föreningsvald revisor är därmed inte vald vid namn på stämman.

Vimmerby den 21/4 2021

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor