



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Orren i Vimmerby

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

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 23 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 22. På stämman beslutades att anta nya stadgar, andra beslutet.

Styrelse

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

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

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** 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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Maria Berggren, Mats Karlsson, Sara Hultqvist och Lise-Lotte Bertilsson.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Maria Berggren, Mats Karlsson och Lise-Lotte Bertilsson två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Lise-Lotte Bertilsson.



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 Maria Berggren med Mats Karlsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetskötseln 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 självdreg. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Red

**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. Byte av 2 trädörrar till aluminiumdörrar. |
| 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 klinker väggar 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. |

Miljöfrämjande åtgärder

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

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fjärrvärmeförbrukning i Mwh | 490,5 | 532,7 | 546,7 | 550,0 | 511,6 |
| Värmekostnad kr/kvm Lokal- och bostadsyta är 4 082 kvm | 101,6 | 105,3 | 108,5 | 108,9 | 98,6 |
| El i Mwh | 44,8 | 44,8 | 45,8 | 46,8 | 64,8 |
| Vatten i kbm Kubikmeter per lägenhet | 2 879 46 | 2 962 47 | 3 296 52 | 3 386 54 | 3 442 55 |

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

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 30 december 2019 av Mats Karlsson.



Studie-och fritidsverksamhet

Medlemsaktivitet.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften 2 % per 1 januari 2020.

2020-01-01 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 12 (8) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 78 (76). 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 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 791 | 2 791 | 2 795 | 2 646 | 2 634 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 272 | 391 | 305 | 68 | -165 |
| Balansomslutning (tkr) | 23 949 | 24 075 | 24 125 | 24 271 | 26 492 |
| Eget kapital (tkr) | 4 190 | 3 919 | 3 528 | 3 223 | 3 155 |
| Taxeringsvärde (tkr) | 24 587 | 23 045 | 23 045 | 23 045 | 20 075 |
| -varav byggnad (tkr) | 18 871 | 17 444 | 17 444 | 17 444 | 15 465 |
| Soliditet (%) | 17 | 16 | 14 | 13 | 12 |
| Likviditet | 31 | 18 | 116 | 73 | 86 |
| Justerad likviditet | 209 | 171 | | | |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm) | 680 | 680 | 680 | 647 | 647 |
| Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm) | 395 | 395 | 395 | 376 | 376 |
| Total låneskuld (tkr) | 19 320 | 19 740 | 20 160 | 20 580 | 21 000 |
| Låneskuld (kr/kvm*) | 5 092 | 5 203 | 5 314 | 5 424 | 5 535 |
| Underhållsfond (tkr) | 593 | 560 | 395 | 303 | 263 |
| Avskrivning (kr/kvm*) | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 |
| Räntekostnader (kr/kvm*) | 92 | 92 | 95 | 97 | 37 |
| Räntekänslighet (%) | 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 lånskulder.

RE



Förändringar i eget kapital

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 254 740 | 0 | 560 411 | 2 712 489 | 390 887 |
| Resultatdisposition enligt Stämmobeslut | | | 0 | 390 887 | -390 887 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 130 000 | -130 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -97 117 | 97 117 | |
| Årets resultat | | | | | 271 926 |
| Belopp vid årets utgång | 254 740 | 0 | 593 294 | 3 070 494 | 271 926 |

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 200 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 336 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond | 3 103 376,68 |
| Årets resultat | 271 925,84 |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan | -130 000,00 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad | 97 117,00 |
| Summa till stämmans förfogande | 3 342 419,52 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|--------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 342 419,52 |
|-------------------------|--------------|

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 791 385 | 2 791 358 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 791 385 | 2 791 358 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 3 | -1 193 394 | -953 556 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -299 062 | -247 534 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -97 117 | -34 500 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -93 468 | -326 908 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -487 410 | -487 410 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 170 451 | -2 049 908 |

Rörelseresultat

620 935 741 449

Finansiella poster

| | | | |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -348 919 | -350 562 |
| Övriga finansiella poster | Not 8 | -90 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -349 009 | -350 562 |

Årets resultat

271 926 390 887

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | 271 926 | 390 887 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -130 000 | -200 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 97 117 | 34 500 |
| Överföring till balanserat resultat | 239 043 | 225 387 |

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | <u>22 154 920</u> | <u>22 642 330</u> |
| | 22 154 920 | 22 642 330 |

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>22 155 420</u> | <u>22 642 830</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

| | |
|---|-------|
| 0 | 3 738 |
|---|-------|

Avräkningskonto HSB

| | |
|-----------|-----------|
| 1 693 202 | 1 342 852 |
|-----------|-----------|

Övriga kortfristiga fordringar

| | |
|-------|---|
| 7 687 | 1 |
|-------|---|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|---------------|---------------|
| Not 11 | <u>91 467</u> | <u>85 681</u> |
|--------|---------------|---------------|

Summa kortfristiga fordringar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>1 792 356</u> | <u>1 432 272</u> |
|------------------|------------------|

Bank

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

Summa kassa och bank

| | |
|-----|---|
| 800 | 0 |
|-----|---|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>1 793 156</u> | <u>1 432 272</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>23 948 576</u> | <u>24 075 102</u> |
|-------------------|-------------------|

Pella

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemsinsatser | 254 740 | 254 740 |
| Fond för yttre underhåll | 593 294 | 560 411 |
| Summa bundet eget kapital | 848 034 | 815 151 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 070 494 | 2 712 489 |
| Årets resultat | 271 926 | 390 887 |
| Summa fritt eget kapital | 3 342 420 | 3 103 377 |

Summa eget kapital

Not 13

4 190 454**3 918 528****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 14 000 000 | 12 320 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 000 000 | 12 320 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 5 320 000 | 7 420 000 |
| Leverantörsskulder | | 145 315 | 157 994 |
| Aktuell skatteskuld | Not 15 | 5 610 | 2 855 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 461 | 10 469 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 286 737 | 245 256 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 758 123 | 7 836 575 |

Summa skulder**19 758 123****20 156 575****Summa eget kapital och skulder****23 948 576****24 075 102**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,60% 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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



Noter

| Not 2 | Nettoomsättning | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 2 579 244 | 2 579 244 |
| | Hysesintäkt lokaler | 113 844 | 113 844 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 74 549 | 77 296 |
| | Hysesintäkt övrigt | 800 | 0 |
| | Årsavgift konsumtionsavgift el | -900 | -900 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 1 137 | 3 702 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 20 911 | 16 371 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 1 800 | 1 801 |
| | | 2 791 385 | 2 791 358 |
| Not 3 | Driftkostnader | | |
| | Reparationer | -17 556 | -23 925 |
| | El | -81 567 | -77 244 |
| | Uppvärmning | -414 825 | -429 814 |
| | Vatten | -136 671 | -134 796 |
| | Renhållning | -85 277 | -85 422 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -46 099 | -44 796 |
| | Obligatoriska besiktningar | -36 625 | 0 |
| | Serviceavtal | -2 218 | -1 379 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -241 623 | -38 987 |
| | Försäkringar | -34 380 | -30 659 |
| | Fastighetsskatt | -80 670 | -75 050 |
| | Övriga driftkostnader | -15 883 | -11 487 |
| | | -1 193 394 | -953 556 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -17 488 | -12 888 |
| | Förvaltningskostnader | -164 451 | -158 551 |
| | Andrahandsuthyrningsavgift | 0 | -228 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -20 463 | -15 228 |
| | Föreningsverksamhet | -23 031 | -1 584 |
| | Kontorsutrustning och -material | 0 | -4 119 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 955 | -8 076 |
| | Konsulter | 0 | -11 688 |
| | Förbrukningsinventarier | -42 061 | -7 491 |
| | Medlemsavgifter HSB | -24 907 | -24 907 |
| | Stämma och styrelse | -3 706 | -2 774 |
| | | -299 062 | -247 534 |
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll tvättstuga | 0 | -34 500 |
| | Underhåll huskropp utvändigt | -18 558 | 0 |
| | Underhåll övrigt | -78 559 | 0 |
| | | -97 117 | -34 500 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | Medelantal anställda | 1 | 1 |
| | Arvode till styrelsen | -25 900 | -25 000 |
| | Löner för anställda | -53 451 | -184 424 |
| | Vicevärdsarvode | 0 | -34 378 |
| | Sociala avgifter | -14 117 | -83 107 |
| | | -93 468 | -326 908 |
| Not 7 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -487 410 | -487 410 |
| | | -487 410 | -487 410 |
| Not 8 | Övriga finansiella poster | | |
| | Aviseringsavgifter lån | -90 | 0 |
| | | -90 | 0 |



| Not 9 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083. | | | | | |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 30 355 680 | 30 355 680 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 252 000 | 252 000 | | | |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 98 891 | 98 891 | | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 706 571 | 30 706 571 | | | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| | Ingående avskrivningar byggnader | -7 965 350 | -7 477 940 | | | |
| | Årets avskrivningar byggnader | -487 410 | -487 410 | | | |
| | Ingående avskrivningar markanläggningar | -98 891 | -98 891 | | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -8 551 651 | -8 064 241 | | | |
| | Utgående bokfört värde | 22 154 920 | 22 642 330 | | | |
| | Bokförda värden byggnader | 21 902 920 | 22 390 330 | | | |
| | 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 | 22 200 000 |
| | Lokaler | 1978 | 471 000 | 516 000 | 987 000 | 845 000 |
| | | | 18 871 000 | 5 716 000 | 24 587 000 | 23 045 000 |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| | Medlemsandel HSB | | | 500 | 500 | 500 |
| | | | | 500 | 500 | 500 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Förutbetalad försäkring | | | 36 350 | 34 380 | 34 380 |
| | Förutbetalad kabel-TV och bredband | | | 3 733 | 3 733 | 3 733 |
| | Förutbetalad administration | | | 0 | 46 822 | 46 822 |
| | Förutbetalad fastighetsskötsel | | | 41 250 | 0 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 10 134 | 746 | 746 |
| | | | | 91 467 | 85 681 | 85 681 |
| Not 12 | Bank | | | | | |
| | Vimmerby Sparbank | | | 800 | 0 | 0 |
| | | | | 800 | 0 | 0 |

RB

**Not 13 Eget kapital**

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 254 740 | 0 | 560 411 | 2 712 489 | 390 887 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | | 0 | 390 887 | -390 887 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 130 000 | -130 000 | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | | -97 117 | 97 117 | |
| Årets Resultat | | | | | 271 926 |
| Belopp vid årets utgång | 254 740 | 0 | 593 294 | 3 070 494 | 271 926 |

Not 14 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 | 2020-12-30 | 1,95% | 2020-12-30 | 5 320 000 * | 420 000 |
| | | | | 19 320 000 | 420 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 14 000 000 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | | 1,56% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | | 1 680 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | | 17 220 000 |
| 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 15 Aktuell skatteskuld

| | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 5 610 | 2 662 |
| Slutskatteskuld föregående år | 0 | 193 |
| | 5 610 | 2 855 |

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------|------------|---------------|
| Personalens källskatt | 225 | 5 319 |
| Arbetsgivaravgifter | 236 | 5 150 |
| | 461 | 10 469 |



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen semesterskuld | 0 | 27 186 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 10 104 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 61 802 | 68 692 |
| Upplupna räntekostnader | 836 | 1 897 |
| Upplupen revision | 13 300 | 9 137 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 209 000 | 127 329 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 799 | 912 |
| | <u>286 737</u> | <u>245 256</u> |


Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser

| | | |
|---------|-------|-------|
| Fastigo | 2 995 | 3 189 |
|---------|-------|-------|

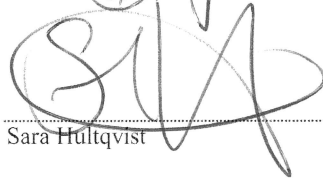
Vimmerby 25/3 2020


Lise-Lotte Bertilsson


Maria Berggren


Mats Börje Karlsson

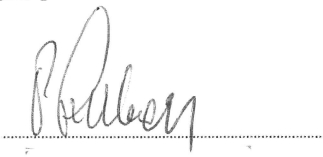

Patrik Blomqvist


Sara Hultqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-25



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
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 2019.

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 2019 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Orren i Vimmerby för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Övriga upplysningar

På stämman 2019 valdes BoRevision AB till föreningsvald revisor. Undertecknad föreningsvald revisor är därmed inte vald vid namn på stämman.

Vimmerby den 25/3 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Camilla Bakklund
Av föreningen vald revisor