



HSB Bostadsrättsförening Orkestern i Borlänge



Org.nr. 782600-3456

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kaare Andersson, Lisbeth Höjer och Stina Sandberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lissie Wennström med Elisabeth Tillander som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen

Vicevärd

Vicevärdsarbetet har utförts av styrelsen samt förvaltare från HSB Mälardalarna

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Stina Sandberg med Lisbeth Höjer som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
1995	8 nya garage på Allfarvägen.
1999	Fönsterbyte i 8 hus.
2000	Byte balkongparti i 8 hus.
2005	Nya sadeltak på alla 8 husen.
2005	20 nya garage för bilar samt 6 för mc.
2008	Nytt sadeltak på kvartershuset.
2009	Fönsterbyte i kvartershuset.
2010	Brandsläckare till alla trapphus och tvättstuga.
2011	Byte av ventiler i vatten- och värmesystem, totalt 124 st.
2014	Tre takfläktar har bytts Statuskontroll alla lägenheter
2015	Två takfläktar har bytts Lekpark 101 Bytt ytterbelysning på området till LED
2016	Plantering nya buskar på området Se över utemiljön på området
2017	Ny gräsklippare med hytt införskaffas Trapphusrenovering Byte av entrédörrar Byte till säkerhetsdörrar Julbelysning till området
2018	Färdigställt parkområde med stensättning och belysning Bytt ventiler/termostater på radiatorer, Rensning av ventilationssystem i samband med OVK Ny ledbelysning i tvättstuga och källarkorridor på Allfarvägen 101

Årets underhåll (2019)

Kulvertgrävning

Aktiviteter

Handarbetsträffar i Kvartershuset.

Julgransplundring i januari

Kvartersloppis i maj och i augusti

Grötfest i december

cc

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Orkestern 3. På fastigheten har under åren 1973-1974 uppförts 8 hus med adress Allfarvägen 93-103 samt Musikanten 1-3 och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 72 bilplatser och 64 garage samt 6 MC-garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	14	532,0
2 rum och kök	50	3 090,0
3 rum och kök	72	5 520,0
	136	9 142,0

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har besörjts av en heltidsanställd vaktmästare.
Städningen har besörjts av: HSB MälarDalarna

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 16 augusti 2019
Senaste underhållsplan är upprättad 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2019 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 2,5 % från 1 januari 2020. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 585 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Medlemsantal

Under året har 12 (12) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 159 (159). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB MälarDalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. I stämman deltog 25 (23) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:	Till stämman
Stina Sandberg	ordförande 2021
Lisbeth Höjer	sekreterare 2021
Kaare Andersson	vice ordförande 2020
Lena Bergens	ledamot, studieansvarig 2020
Ingegerd Sandin	vice sekreterare 2021
Sirajuddin Mohammed	ledamot 2020

Göran Uhlin utsedd av HSB MälarDalarna

Suppleanter har varit:

Lars Häggström 2020

Styrelsen har under året hållit 10 (8) sammanträden, 2(2) gemensamt med brf Kvartetten.

Planerat underhåll 2020

Passagesystem
Stenbeläggning utanför trapphus
Stambyte/relining
Statuskontroll

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 666	5 406	5 385	5 499	5 446
Resultat efter finansiella poster tkr	-192	-1 808	573	894	664
Avgiftsnivå kr/kvm	571	560	560	560	560
Yttre fond kr/kvm	431	425	613	580	581
Lån kr/kvm	2 001	1 520	1 552	1 584	1 615
Soliditet %	27%	32%	37%	35%	32%
Likviditet i %	165%	190%	235%	407%	338%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,99%	2,27%	2,35%	2,79%	3,32%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	347 800	4 081 007	5 369 762	-1 807 874
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-1 807 874	1 807 874
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-443 814	443 814	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		300 000	-300 000	
Årets resultat				-191 621
Belopp vid årets slut	347 800	3 937 193	3 705 702	-191 621

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 561 888
Disponerat ur UH-fonden	443 814
Avsatt till UH-fonden	- 300 000
Årets resultat	- 191 621
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 514 081

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 514 081
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir – 47 807 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat-
och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *ce*

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 665 987	5 397 288
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	326 181
Summa rörelseintäkter		5 665 987	5 723 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 764 456	-3 623 570
Planerat underhåll	Not 5	-443 817	-2 149 805
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-842 014	-951 695
Övriga rörelsekostnader		0	-11 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-481 123	-462 641
Summa rörelsekostnader		-5 531 410	-7 199 110
Rörelseresultat		134 577	-1 475 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 681	3 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-327 879	-335 812
Summa finansiella poster		-326 198	-332 232
Årets resultat		-191 621	-1 807 874
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-300 000	-340 000
Disposition underhållsfond		443 814	2 149 805
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		143 814	1 809 805
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-47 807	1 931

cc

**HSB Brf Orkestern i Borlänge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	22 983 488	19 173 949
Mark	Not 11	460 322	460 322
Markanläggningar	Not 12	288 080	302 500
Inventarier	Not 13	149 053	170 295
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	0
		<u>23 880 943</u>	<u>20 107 066</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	934	934
		<u>934</u>	<u>934</u>

Summa anläggningstillgångar 23 881 878 20 108 001

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	0	157 142
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 156 508	900 106
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	301 116	387 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>180 854</u>	<u>143 230</u>
		<u>4 638 478</u>	<u>1 588 157</u>

Kortfristiga placeringar Not 18 0 3 000 000

Kassa och bank Not 19 2 016 5 430

Summa omsättningstillgångar 4 640 494 4 593 587

Summa tillgångar**28 522 372 24 701 588**

cc

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 20	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	347 800	347 800
Underhållsfond	3 937 193	4 081 007
	<u>4 284 993</u>	<u>4 428 807</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 705 702	5 369 762
Årets resultat	-191 621	-1 807 874
	<u>3 514 081</u>	<u>3 561 888</u>
Summa eget kapital	<u>7 799 074</u>	<u>7 990 695</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	
	<u>9 818 063</u>	<u>11 580 453</u>
	9 818 063	11 580 453
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 22	
Leverantörsskulder	8 473 876	3 019 662
Fond för inre underhåll	412 963	268 998
Övriga kortfristiga skulder	745 446	728 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	
	222 792	193 065
	Not 24	
	<u>1 050 159</u>	<u>920 056</u>
	10 905 235	5 130 440
Summa skulder	<u>20 723 298</u>	<u>16 710 893</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>28 522 372</u>	<u>24 701 588</u>

ce

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-191 621	-1 807 874
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	481 123	462 641
Kassaflöde från löpande verksamhet	289 502	-1 345 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	206 082	-167 730
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	320 581	26 152
Kassaflöde från löpande verksamhet	816 165	-1 486 811
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 255 000	605 515
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 255 000	605 515
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 691 824	-308 176
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 691 824	-308 176
Årets kassaflöde	252 989	-1 189 472
Likvida medel vid årets början	3 905 536	5 095 008
Likvida medel vid årets slut	4 158 525	3 905 536

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *cc*



HSB Brf Orkestern i Borlänge

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år. Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en vikad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader	1,4%
Markanläggninga	2-3,3%
Inventarier	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 6.650.148 kr

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *cc*

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 217 492	5 115 144
	Hyror	349 462	352 983
	Övriga avgifter	187 000	0
	Övriga intäkter	21 532	36 301
	Bruttoomsättning	<u>5 775 486</u>	<u>5 504 428</u>
	Hysesbortfall	-17 997	-15 638
	Avsatt till inre fond	-91 502	-91 502
		<u>5 665 987</u>	<u>5 397 288</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Kostnadsersättningar	0	289 652
	Ägarbonus	0	9 563
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	26 966
		<u>0</u>	<u>326 181</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	311 149	326 635
	Reparationer	253 756	289 070
	El	287 551	319 465
	Uppvärmning	1 002 066	1 155 612
	Vatten	322 473	409 929
	Sophämtning	289 996	280 710
	Övriga avgifter	262 402	219 656
	Förvaltningskostnader	322 248	398 155
	Fastighetsavgift	162 200	128 210
	Övriga driftskostnader	550 616	96 128
		<u>3 764 456</u>	<u>3 623 570</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	6 173	1 736 040
	Underhåll installationer	136 250	243 394
	Underhåll huskropp utvändigt	109 984	0
	Underhåll markytor	40 500	170 371
	Underhåll enligt plan	150 910	0
		<u>443 817</u>	<u>2 149 805</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	37 100	32 870
	Övriga arvoden	120 423	136 475
	Revisorsarvode	0	5 000
	Löner och andra ersättningar	396 788	376 157
	Sociala kostnader	140 470	167 156
		<u>694 780</u>	<u>717 658</u>
	Övriga		
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 395	10 082
	Förändring semesterlöneskuld	13 285	11 500
	Löneskatt	-2 795	5 228
	Uttagsskatt	120 381	179 066
	Pensionskostnader och förpliktelser	8 968	28 161
		<u>147 234</u>	<u>234 037</u>
		<u>842 014</u>	<u>951 695</u>
	Föreningen har en anställd på heltid		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	445 461	426 978
	Markanläggningar	14 420	14 420

te

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Inventarier	<u>21 242</u>	<u>21 243</u>
	481 123	462 641
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	<u>1 681</u>	<u>3 580</u>
	1 681	3 580
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	327 879	335 323
Räntekostnader kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>489</u>
	327 879	335 812

cc

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 028 315	27 135 015
Årets nyanskaffning	4 255 000	978 800
Årets utrangering		-85 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 283 315</u>	<u>28 028 315</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 854 366	-8 501 488
Årets utrangering	0	74 100
Årets avskrivningar	-445 461	-426 978
Utgående avskrivningar	<u>-9 299 827</u>	<u>-8 854 366</u>
Bokfört värde	22 983 488	19 173 949
Taxeringsvärde för brf Orkestern i Borlänge. Värdeår 1973.		
Byggnad	40 476 000	31 836 000
Mark	11 304 000	8 145 000
Taxeringsvärde totalt	<u>51 780 000</u>	<u>39 981 000</u>
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	460 322	460 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>460 322</u>	<u>460 322</u>
Bokfört värde	460 322	460 322
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	555 938	555 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>555 938</u>	<u>555 938</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-253 438	-239 018
Årets avskrivningar	-14 420	-14 420
Utgående avskrivningar	<u>-267 858</u>	<u>-253 438</u>
Bokfört värde	288 080	302 500
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	868 363	868 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>868 363</u>	<u>868 363</u>
Ingående avskrivningar	-698 068	-676 825
Årets avskrivningar	-21 242	-21 243
Utgående avskrivningar	<u>-719 310</u>	<u>-698 068</u>
Bokfört värde	149 053	170 295
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde		1 572 915
Årets investeringar	0	1 152 066
Omklassificeringar		-2 724 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	<u>934</u>	<u>934</u>

ce

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	157 142			
	0	157 142			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	111 260	170 110			
Skattekonto	189 856	217 569			
	301 116	387 679			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	3 000 000			
Not 19 Kassa och bank					
Handkassa	2 016	5 430			
	2 016	5 430			
Not 20 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	347 800	4 081 007	5 369 762	-1 807 874
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-1 807 874	1 807 874
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-443 814	443 814	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			300 000	-300 000	
Årets resultat					-191 621
Belopp vid årets slut	0	347 800	3 937 193	3 705 702	-191 621
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	17-51683-20477	1,09%	2024-12-30	4 000 000	80 000
Stadshypotek AB	629957	4,15%	2021-06-30	2 477 696	92 336
Stadshypotek AB	733374	2,00%	2020-04-30	1 841 212	45 464
Stadshypotek AB	787431	1,29%	2020-03-01	2 921 520	63 168
Stadshypotek AB	821720	1,74%	2021-09-30	871 625	9 500
Stadshypotek AB	843469	1,45%	2020-06-01	3 468 400	36 800
Stadshypotek AB	988991	1,61%	2024-06-30	2 711 486	60 908
				18 291 939	388 176
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 818 063	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					16 351 059
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				18 333 000	17 543 000
Summa ställda säkerheter				18 333 000	17 543 000
Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				388 176	308 176
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 085 700	2 711 486
				8 473 876	3 019 662
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				35 474	0
Källskatt				53 886	0
Övriga kortfristiga skulder				133 432	193 065
				222 792	193 065
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				495 716	419 459
Upplupna räntekostnader				14 556	13 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				539 887	486 886
				1 050 159	920 056

cc



HSB Brf Orkestern i Borlänge

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Borlänge, 2020-01-21


Kristina Sandberg


Ingegerd Sändin


Kaare Andersson


Göran Uhlén


Sirajuddin Mohammed


Lena Bergens


Lisbeth Höjer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-28



Lissie Wennström
Av stämman vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Orkestern i Borlänge, org.nr. 782600-3456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orkestern i Borlänge för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Orkestern i Borlänge för år 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 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. Revisor 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 28/5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

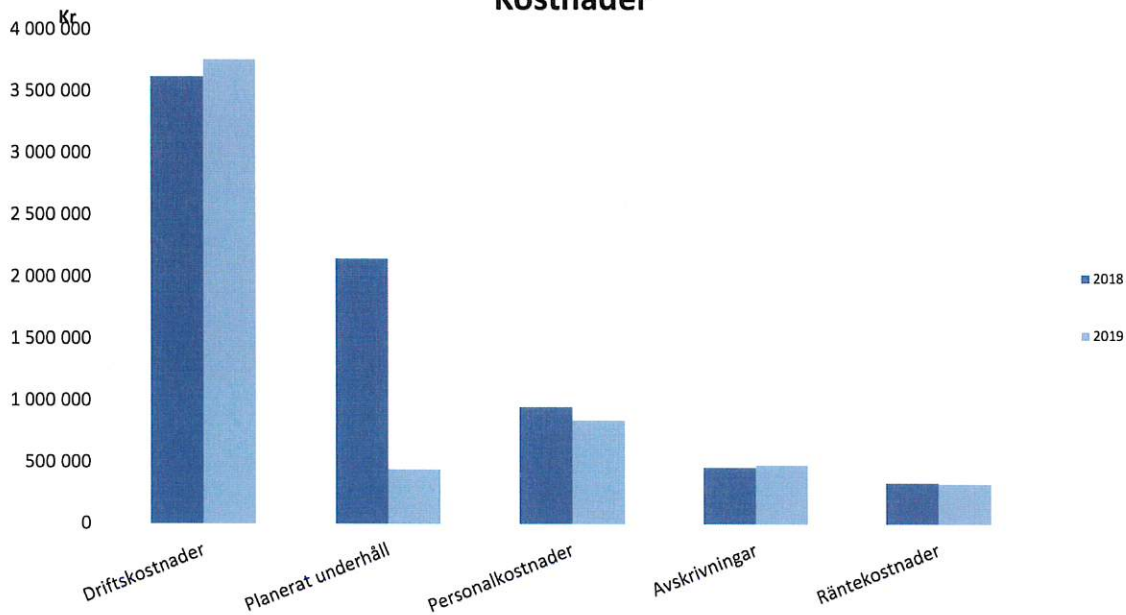


Av föreningen vald revisor

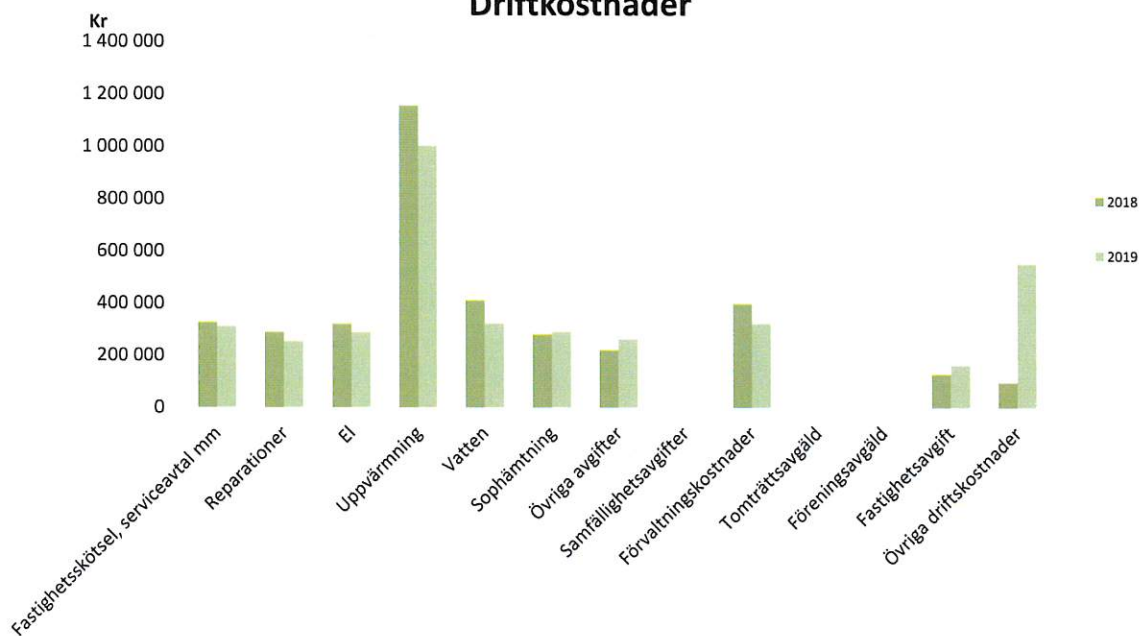


HSB Brf Orkestern i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Orkestern i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 80 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2001 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 176 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 571 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.