



HSB Bostadsrättsförening Orkestern i Borlänge



Org.nr. 782600-3456

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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

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 bostadsrättslägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har besörjts av en heltidsanställd vaktmästare.
Städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 7 september 2020
Underhållsplanen är uppdaterad 2019 och nästa uppdatering sker 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2020 med 2,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att höja årsavgifterna med 2,0 % från 1 januari 2021. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 596 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Bostadsrättsinnehavaren betalar sin hushållsel och bredband själv.

Medlemsantal

Under året har 14 (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 17 juni 2020. I stämman deltog 34 (25) medlemmar, varav 9 var närvarande på plats.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:	Till stämman
Stina Sandberg	ordförande 2021
Lisbeth Höjer	sekreterare 2021
Kaare Andersson	vice ordförande 2022
Lena Bergens	ledamot, studieansvarig 2022
Ingegerd Sandin	vice sekreterare 2021
Sirajuddin Mohammed	ledamot 2022

Göran Uhlin utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 8 (10) sammanträden 2 (2) gemensamt med HSB Brf Kvartetten.

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 Helena Cederberg

Vicevärd

Vicevärdsarbetet har utförts av styrelsen

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
2019	Ny ledbelysning i tvättstuga och källarkorridor på Allfarvägen 101 Kulvertgrävning och kulvertbyte

Årets underhåll

Uteplatser

Byte av värmeväxlare i undercentral

Aktiviteter

Kvartersloppis i augusti

Planerat underhåll

Taggsystem och porttelefon

Stamrening inom några år

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 824	5 666	5 406	5 385	5 499
Resultat efter finansiella poster tkr	-103	-192	-1 808	573	894
Avgiftsnivå kr/kvm	585	571	560	560	560
Yttre fond kr/kvm	370	431	425	613	580
Lån kr/kvm	1 958	2 001	1 520	1 552	1 584
Soliditet %	27%	27 %	32%	37%	35%
Likviditet i %	152 %	165 %	190%	235%	407%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,76 %	1,99 %	2,27%	2,35%	2,79%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	347 800	3 937 193	3 705 702	-191 621
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-191 621	191 621
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-684 481	684 481	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		134 000	-134 000	
Årets resultat				-102 710
Belopp vid årets slut	347 800	3 386 712	4 064 562	-102 710

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 514 081
Disponerat ur UH-fonden	684 481
Avsatt till UH-fonden	- 134 000
Årets resultat	- 102 710
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 961 852

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 961 852
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 386 712 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 447 771 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 824 397	5 665 987
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	171 001	0
Summa rörelseintäkter		5 995 398	5 665 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 630 262	-3 764 456
Planerat underhåll	Not 5	-684 481	-443 817
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-870 684	-842 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-594 570	-481 123
Summa rörelsekostnader		-5 779 998	-5 531 410
Rörelseresultat		215 401	134 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	1 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-318 111	-327 879
Summa finansiella poster		-318 111	-326 198
Årets resultat		-102 710	-191 621
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-134 000	-300 000
Disposition underhållsfond		684 481	443 814
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		550 481	143 814
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		447 771	-47 807

**HSB Brf Orkestern i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	22 424 581	22 983 488
Mark	Not 11	460 322	460 322
Markanläggningar	Not 12	273 660	288 080
Inventarier	Not 13	127 810	149 053
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	260 210	0
		<u>23 546 583</u>	<u>23 880 943</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 23 547 518 23 881 878

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	115 036	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 296 778	4 156 508
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	266 739	301 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 115	180 854
		<u>4 892 669</u>	<u>4 638 478</u>

Kassa och bank Not 18 1 464 2 016

Summa omsättningstillgångar 4 894 133 4 640 494

Summa tillgångar 28 441 650 28 522 372



**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	347 800	347 800
Underhållsfond	3 386 712	3 937 193
	<u>3 734 512</u>	<u>4 284 993</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 064 562	3 705 702
Årets resultat	-102 710	-191 621
	<u>3 961 852</u>	<u>3 514 081</u>
Summa eget kapital	<u>7 696 363</u>	<u>7 799 074</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 14 369 938	9 818 063
	<u>14 369 938</u>	<u>9 818 063</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21 3 533 825	8 473 876
Leverantörsskulder	451 238	412 963
Fond för inre underhåll	770 357	745 446
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 240 205	222 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 1 379 723	1 050 159
	<u>6 375 349</u>	<u>10 905 235</u>
Summa skulder	<u>20 745 287</u>	<u>20 723 298</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>28 441 650</u>	<u>28 522 372</u>

**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-102 710	-191 621
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	594 570	481 123
Kassaflöde från löpande verksamhet	491 860	289 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 920	206 082
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	410 744	320 581
Kassaflöde från löpande verksamhet	788 683	816 165
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-260 210	-4 255 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-260 210	-4 255 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-388 176	3 691 824
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-388 176	3 691 824
Årets kassaflöde	140 297	252 989
Likvida medel vid årets början	4 158 525	3 905 536
Likvida medel vid årets slut	4 298 242	4 158 525

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





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).

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 viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %
Markanläggningar 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.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) 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.



**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 348 064	5 217 492
Hyror	347 910	349 462
Övriga avgifter	204 000	187 000
Övriga intäkter	31 411	21 532
Bruttoomsättning	<u>5 931 385</u>	<u>5 775 486</u>
Hyresbortfall	-15 485	-17 997
Avsatt till inre fond	<u>-91 502</u>	<u>-91 502</u>
	5 824 397	5 665 987
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Övriga rörelseintäkter	150 020	0
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>20 981</u>	<u>0</u>
	171 001	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	243 740	311 149
Reparationer	326 914	253 756
El	269 517	287 551
Uppvärmning	1 015 682	1 002 066
Vatten	368 719	322 473
Sophämtning	344 623	289 996
Övriga avgifter	462 311	262 402
Förvaltningskostnader	319 116	322 248
Fastighetsavgift	162 200	162 200
Övriga driftskostnader	<u>117 439</u>	<u>550 616</u>
	3 630 262	3 764 456
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	74 750	6 173
Underhåll installationer	0	136 250
Underhåll huskropp utvändigt	0	109 984
Underhåll markytor	389 141	40 500
Underhåll enligt plan	<u>220 590</u>	<u>150 910</u>
	684 481	443 817
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 000	37 100
Mötesarvoden	53 063	52 860
Övriga arvoden	43 600	67 563
Revisorsarvode	5 000	0
Sociala kostnader	<u>26 983</u>	<u>15 799</u>
	158 646	173 322
Personal		
Löner och ersättningar	404 481	396 788
Sociala kostnader	127 088	124 671
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	9 599	7 395
Förändring semesterlöneskuld	-143	13 285
Löneskatt	4 212	-2 795
Uttagskatt	150 611	120 381
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>16 191</u>	<u>8 968</u>
	712 039	668 692
	870 684	842 014

Föreningen har en anställd under året.



**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 7		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	558 907	445 461
Markanläggningar	14 420	14 420
Inventarier	21 243	21 242
	594 570	481 123
Not 8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	1 681
	0	1 681
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	318 111	327 879
	318 111	327 879



**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 283 315	28 028 315
Årets nyanskaffning	0	4 255 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 283 315</u>	<u>32 283 315</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 299 827	-8 854 366
Årets avskrivningar	-558 907	-445 461
Utgående avskrivningar	<u>-9 858 734</u>	<u>-9 299 827</u>
Bokfört värde	22 424 581	22 983 488
Taxeringsvärde för Orkestern 3 i Borlänge. Värdeår 1973.		
Byggnad	40 476 000	40 476 000
Mark	11 304 000	11 304 000
Taxeringsvärde totalt	<u>51 780 000</u>	<u>51 780 000</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	-267 858	-253 438
Årets avskrivningar	-14 420	-14 420
Utgående avskrivningar	<u>-282 278</u>	<u>-267 858</u>
Bokfört värde	273 660	288 080
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	868 363	868 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>868 363</u>	<u>868 363</u>
Ingående avskrivningar	-719 310	-698 068
Årets avskrivningar	-21 243	-21 242
Utgående avskrivningar	<u>-740 553</u>	<u>-719 310</u>
Bokfört värde	127 810	149 053
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	260 210	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>260 210</u>	<u>0</u>
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Ok Q8	434	434
	<u>934</u>	<u>934</u>



**HSB Brf Orkestern i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	115 036	0			
	115 036	0			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	111 260	111 260			
Skattekonto	155 479	189 856			
	266 739	301 116			
Not 18 Kassa och bank					
Handkassa	1 464	2 016			
	1 464	2 016			
Not 19 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	347 800	3 937 193	3 705 702	-191 621
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-191 621	191 621
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-684 481	684 481	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			134 000	-134 000	
Årets resultat					-102 710
Belopp vid årets slut	0	347 800	3 386 712	4 064 562	-102 710
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	20477	1,09%	2024-12-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek AB	34202	1,10%	2024-03-01	2 858 352	63 168
Stadshypotek AB	34203	1,40%	2023-03-01	3 431 600	36 800
Stadshypotek AB	47004	1,79%	2025-04-30	1 795 748	45 464
Stadshypotek AB	629957	4,15%	2021-06-30	2 385 360	92 336
Stadshypotek AB	821720	1,74%	2021-09-30	862 125	9 500
Stadshypotek AB	988991	1,61%	2024-06-30	2 650 578	60 908
				17 903 763	388 176
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 369 938	
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					15 962 883
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				18 333 000	18 333 000
Summa ställda säkerheter				18 333 000	18 333 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				388 176	388 176
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 145 649	8 085 700
				3 533 825	8 473 876
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				36 109	35 474
Källskatt				54 418	53 886
Övriga kortfristiga skulder				149 679	133 432
				240 205	222 792
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				529 562	495 716
Upplupna räntekostnader				11 760	14 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				838 401	539 887
				1 379 723	1 050 159

**HSB Brf Orkestern i Borlänge****Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Borlänge, 2021- -

Stina Sandberg

Ingegerd Sandin

Kaare Andersson

Sirajuddin Mohammed

Lena Bergens

Lisbeth Höjer

Göran Uhlén

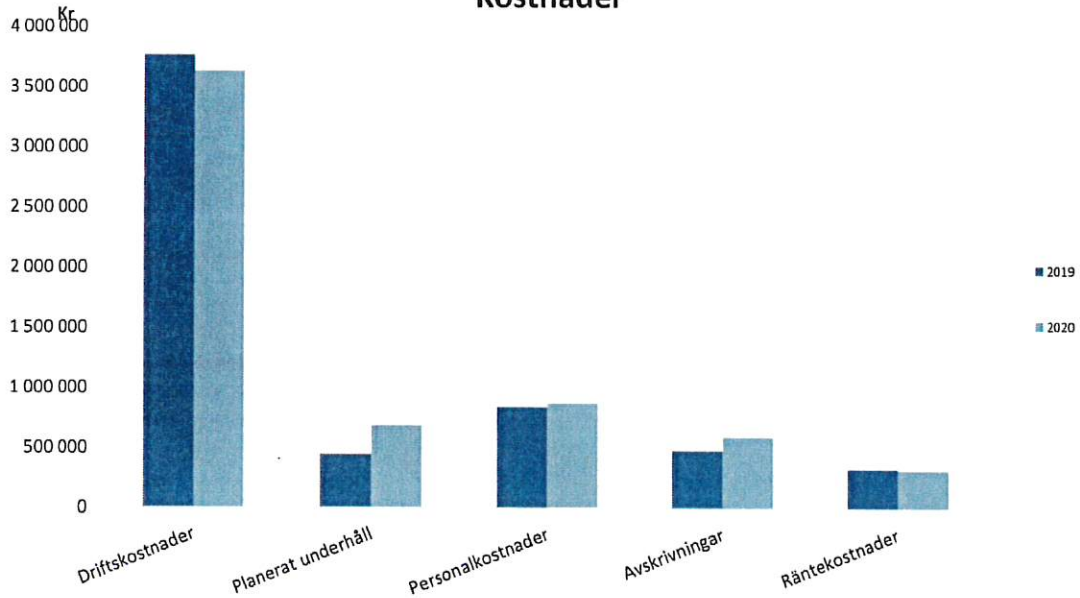
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Lissie Wennström
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

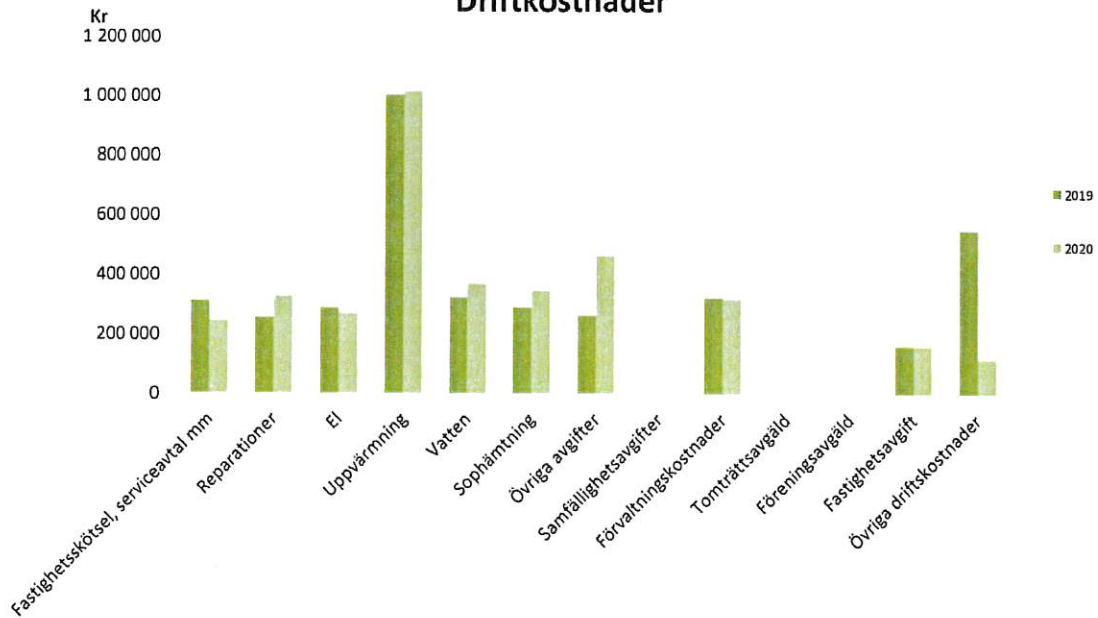


HSB Brf Orkestern i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader



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 2020.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

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.

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. 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 åsikdosättande 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Borlänge den / 2021

Christina Cedertöf

BoRevision | Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lissie Wennström

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Orkestern i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 129 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 1958 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 3%	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 181 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 585 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.