



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF ORION



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö

Org. nr. 727000-0750

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1965-1969 på fastigheten Kosmos 1 och 3, Orion 5,6 och 7 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 8 st bostadshus med 22 uppgångar med adresserna: Koltorpsplan 2 och 4 A-C, Södra Koltorpsgatan 36 A-C, Hagtorngatan 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, Södra Skogsvägen 11 A-C och 13 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	16 st	1	rok	720 m ²
		72 st	2	rok	4 704 m ²
		85 st	3	rok	7 371 m ²
		18 st	4	rok	1 807 m ²
		191 st			14 602 m ²
Garage		127 st			
		127 st			
Totalt		318 st			14 602 m ²

PK



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ny traktor.
- Förberett fönster och fasadprojekt.
- Nytt lås och passersystem.
- Laddplatser för elbilar har iordningsställts.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Färdigställt fönsterbytet, renovering av fasaden samt nya fläktar, - installerat solceller på ett låghus. 3 st torkskåp installerades. Byte till ledbelysning samt armaturer med rörelsedetektorer i trapphusen.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-09-04. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Lägenhetsbesiktning, fortsatta fasadrenoveringar och spolning av köksstammar.
- Nya lägenhetsdörrar.
- Ommålning i trapphusen.
- Ny asfalt.
- Elledningar
- Vatten och avlopp.

Aktiviteter

Infomöte 2019-10-22, gemensam grillkväll med tipspromenad, aktiviteter i vävstugan och stickcaféet. Föreningens motionsgym och biljard-dart rum har det varit full aktivitet. Den 23/11 2019 ordnade föreningen en tågutflykt ihop med Nässjö Järnvägsmuseum och 43 st deltog.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 540 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Balkongavgift enligt i särskild ordning fastställda andelstal, tas ut på de lägenheter som fått sina balkonger ombyggda. Avgiften baseras på de faktiska underhålls och kapitalkostnaderna för balkongombyggnaden.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år i syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

AK



Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden för brf.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar, via Säkra.
- Städavtal HSB Förvaltning.
- Com Hem avtal avseende TV.
- Bixia miljöcertifierad el.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 på Träcentrum. På stämman deltog 70 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 231 medlemmar (föregående års antal 230) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Max-Göran Forsström	ordförande
Jenny Sandberg	sekreterare
Peter Gren	ledamot
Monica Gniot	ledamot
Kent Petersén	ledamot
Simon Petersson	ledamot
Hans Bergström	ledamot
Corina Carlquist	ledamot
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jenny Sandberg, Monica Gniot, Kent Petersén och Hans Bergström.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Bergström, Kent Petersén, Max-Göran Forsström samt extern firmatecknare Bengt Laveklint, två i förening.

Vicevärd har varit Bengt Laveklint.

Revisor har varit Berndt Gustafsson med Lena Gunnarsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen utser föreningens representanter till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Ingrid Myrlander, sammankallande och Lina Pettersson samt Birgitta Brickarp.

PK



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	9 476	9 293	9 052	8 553	8 306
Res. efter finansiella poster, tkr	-2 257	-43	2 380	1 563	1 781
Soliditet, %	30 %	39 %	52 %	47 %	40 %
Balansomslutning, tkr	48 307	43 569	32 394	30 581	32 523
Eget kapital, tkr	14 624	16 881	16 924	14 545	12 982
Taxeringsvärde, tkr	89 264	70 843	70 843	70 843	64 000
- varav byggnad, tkr	67 444	53 552	53 552	53 552	49 542
Underhållsfond tkr	7 374	11 535	12 047	10 556	8 826
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	540	530	514	481	467
Långfristig Bankskuld kr/m ²	2 004	1 461	829	860	1 121
Belåningsgrad,%	34	31	17	18	26
Räntekostnader kr/m ²	25	13	11	19	35

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 266 000	0	11 535 396	3 123 050	-43 417
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	-43 417	43 417
			11 535 396	3 079 633	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			921 000	-921 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-5 082 118	5 082 118	
Belopp vid årets slut	2 266 000	0	7 374 278	7 240 751	-2 256 614

Insatser enligt ekonomisk plan är 2 272 700 kr, lägenhet i föreningens ägo, insats 6 700 kr.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 7 240 751

Årets resultat -2 256 614
4 984 137

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst 4 984 137
4 984 137

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 374 278 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 475 668	9 293 350
Summa rörelsens intäkter		9 475 668	9 293 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 559 116	-4 417 281
Periodiskt underhåll	Not 3	-5 082 118	-2 977 320
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 500	-78 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-742 429	-782 768
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-903 839	-903 839
Summa rörelsens kostnader		-11 366 002	-9 159 209
Rörelseresultat		-1 890 334	134 142
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 770	11 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 050	-188 971
Summa finansiella poster		-366 280	-177 559
Resultat efter finansiella poster		-2 256 614	-43 417
Årets resultat		-2 256 614	-43 417

AK

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

Byggnader	Not 7	43 655 638	24 495 989
Mark		426 600	426 600
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	589 596	688 378
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	9 155 917
		<u>44 671 834</u>	<u>34 766 884</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

44 672 334 34 767 384**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 163	0
Avräkningskonto HSB Göta		3 186 454	8 360 439
Övriga fordringar	Not 11	17 009	54 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	248 366	202 792
		<u>3 452 992</u>	<u>8 617 815</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

181 663 183 388
181 663 183 388

Summa omsättningstillgångar

3 634 656 8 801 203**Summa tillgångar****48 306 989 43 568 587**

AK

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

Medlemsinsatser

2 266 000

2 266 000

Fond för yttre underhåll

7 374 278

11 535 396

9 640 27813 801 396*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 240 751

3 123 050

Årets resultat

-2 256 614-43 417

4 984 137

3 079 633

Summa eget kapital

14 624 41516 881 030**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

29 268 17521 340 625

29 268 175

21 340 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

928 700

703 700

Leverantörsskulder

1 348 192

2 139 511

Skatteskulder

10 429

0

Fond för inre underhåll

1 208 215

1 198 663

Övriga skulder

Not 14

19 884

24 376

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

898 9791 280 683

4 414 398

5 346 933

Summa skulder

33 682 57326 687 558**Summa eget kapital och skulder****48 306 989****43 568 587**

AK



Noter

2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,45
Ombyggnader	1,33
Inventarier	10-20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 976 796 kr.

AK



Noter	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Uppskattningar och bedömningar				
Avsättningar				
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.				
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.				
Not 1	Nettoomsättning			
	Årsavgifter, bostäder	7 887 815		7 733 125
	Årsavgifter, balkonger	839 850		839 850
	Hyror	531 514		528 835
	Elintäkter	11 054		1 020
	Värmeintäkter	325 532		312 393
	Övriga intäkter	104 503		99 331
	Bruttoomsättning	9 700 267		9 514 554
	Avgiftsbortfall	-26 003		-25 549
	Hysesbortfall	-16 591		-13 650
	Avsatt till inre fond	-182 005		-182 005
		9 475 668		9 293 350
Not 2	Driftskostnader			
	Fastighetsskötsel och lokalvård	394 915		370 790
	Reparationer	225 393		169 781
	El	361 198		413 503
	Uppvärmning	1 831 675		1 869 131
	Vatten	681 003		654 589
	Sophämtning	111 541		111 629
	Kabel-TV, internet	68 784		68 724
	Övriga avgifter	107 164		85 216
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	280 840		225 430
	Förvaltningsarvoden	255 832		244 641
	Övriga driftskostnader	240 770		203 848
		4 559 116		4 417 281
Not 3	Periodiskt underhåll			
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	5 082 118		2 977 320
		5 082 118		2 977 320
Not 4	Övriga externa kostnader			
	Extern revisor - BoRevision	15 700		15 200
	Medlemsavgifter	62 800		62 800
		78 500		78 000

AK



Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	I föreningen finns en manlig fastighetskötare anställd.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	85 384	78 617
	Vicevärdsarvode	89 064	83 889
	Revisorsarvode	6 823	6 590
	Löner och andra ersättningar	9 479	9 900
	Sociala kostnader	41 326	34 930
		<u>232 076</u>	<u>213 926</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	302 814	336 423
	Sociala kostnader	105 377	122 865
	Uttagsskatt	102 162	109 554
		<u>510 353</u>	<u>568 842</u>
	Totalt	742 429	782 768
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	805 057	805 057
	Inventarier	98 782	98 782
		<u>903 839</u>	<u>903 839</u>

AK



Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 732 116	38 732 116
Årets investeringar	19 964 706	0
Årets försäljning/ utrangering	-705 683	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 991 139	38 732 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 236 128	-13 431 071
Årets avskrivningar	-805 057	-805 057
Årets försäljning/utrangering	705 683	0
Utgående avskrivningar	-14 335 502	-14 236 128
Utgående bokfört värde	43 655 638	24 495 989
Taxeringsvärde för Kosmos 1 & 3, Orion 5-7		
Byggnad - bostäder	66 000 000	52 000 000
Byggnad - lokaler	1 444 000	1 552 000
	67 444 000	53 552 000
Mark - bostäder	21 400 000	17 000 000
Mark - lokaler	420 000	291 000
	21 820 000	17 291 000
Taxeringsvärde totalt	89 264 000	70 843 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 072 021	999 361
Årets investeringar	0	72 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 072 021	1 072 021
Ingående avskrivningar	-383 643	-284 861
Årets avskrivningar	-98 782	-98 782
Utgående avskrivningar	-482 425	-383 643
Bokfört värde	589 596	688 378
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 155 917	156 631
Årets investering	14 144 883	8 999 286
Omfört till byggnad	-19 964 706	0
Omfört till underhåll	-3 336 094	0
Utgående anskaffningsvärde	0	9 155 917
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	37 577
Skattekonto	17 009	17 007
	17 009	54 584
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 366	202 792
	248 366	202 792



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	17892886	1,30%	2024-12-06	2 056 125	75 500
SBAB	17892924	1,07%	2020-08-28	1 075 000	40 000
SBAB	17892967	1,22%	2022-12-06	1 985 000	72 200
SBAB	24711455	1,32%	2020-04-06	6 537 000	266 000
SBAB	29405921	1,56%	2023-09-08	4 843 750	125 000
SBAB	29406219	0,99%	2024-10-11	4 843 750	125 000
SBAB	29951640	1,79%	2026-05-11	6 868 750	175 000
SBAB	30363191	1,14%	2026-10-12	1 987 500	50 000
				30 196 875	928 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 268 175

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

25 553 375

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

928 700**703 700****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

36 717 100**36 717 100**

Varav obelånade

0

0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	7 986	7 968
Arbetsgivaravgifter	8 205	8 610
Övriga kortfristiga skulder	3 693	7 798
	19 884	24 376

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 493	17 631
Övriga upplupna kostnader	110 164	540 672
Förutbetalda hyror och avgifter	768 322	722 380
	898 979	1 280 683



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Nässjö

26/3

2020

Simon Petersson

Corina Carlquist

Hans Bergström

Jenny Sandberg

Kent Petersen

Max-Göran Forsström

Monica Gniot

Peter Gren

Roif Lind

Vår revisionsberättelse har 2020 -04 - 15. avgivits beträffande denna årsredovisning

Berndt Gustafsson

Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Orion, org.nr. 727000-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orion 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

AK

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 Orion 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Nässjö den 15 14 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Berndt Gustafsson

Av föreningen vald revisor

