



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF ORION

MEDLEM I HSB



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.



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö

Org. nr. 727000-0750

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01-2020-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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 <sup>2</sup>
		72 st	2 rok	4 704 m <sup>2</sup>
		85 st	3 rok	7 371 m <sup>2</sup>
		18 st	4 rok	1 807 m <sup>2</sup>
		191 st		14 602 m <sup>2</sup>
Garage		127 st		
		127 st		
Totalt		318 st		14 602 m <sup>2</sup>

AK



HSB - där möjligheterna bor

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

- Nytt lås och passersystem.
- Laddplatser för elbilar har iordningsställts.
- Färdigställt fönsterbytet, renovering av fasaden samt nya fläktar, - installerat solceller på ett låghus. Byte till ledbelysning samt armaturer med rörelsedetektorer i trapphusen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Fortsatt arbete med utbyte av trasiga tegelstenar. Översyn och renovering av våra lekplatser. Installerat solceller på ytterligare två låghus, genomgång av grönytor och planteringar. Påbörjat en utredning av standarden av våra avloppsstammar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-09-07. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Renovering av föreningens lägenhet. Nya arbetsbord och ny belysning i tvättstugorna. Basturummet kommer att få bli ett nytt golv. Arbetet med våra grönytor fortsätter och fortsatt utredning om standarden på avloppsstammarna. Byte av lägenhetsdörrar, asfaltering och byte av stålplåt.

### Aktiviteter

Medlemsmöte och grillkväll kunde inte arrangeras. Aktiviteter i vävstugorna, stickcafé, motionsgym, i biljard och dartrummet, men i mindre omfattning pga pandemin.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 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



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

## 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 (poströstning) hölls 2020-06-25, deltog 63 medlemmar. Även (poströstning) på stämman den 27/8 deltog 60 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 232 medlemmar (föregående års antal 231) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Max-Göran Forsström	ordförande
Jenny Sandberg	sekreterare
Peter Gren	ledamot
Corina Carlquist	ledamot
Kent Petersén	ledamot
Henric Larsson	ledamot
Ulf Pettersson	ledamot
Margit Kemmeter	ledamot
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Max-Göran Forsström, Peter Gren och Corina Carlquist. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Gren, 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 Inger Myrlander, sammankallande och Lina Pettersson samt Birgitta Brickarp.

AK



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	10 050	9 476	9 293	9 052	8 553
Res. efter finansiella poster, tkr	1 914	-2 257	-43	2 380	1 563
Soliditet, %	34 %	30 %	39 %	52 %	47 %
Balansomslutning, tkr	48 818	48 307	43 569	32 394	30 581
Eget kapital, tkr	16 539	14 624	16 881	16 924	14 545
Taxeringsvärde, tkr	89 264	89 264	70 843	70 843	70 843
- varav byggnad, tkr	67 444	67 444	53 552	53 552	53 552
Underhållsfond tkr	7 395	7 374	11 535	12 047	10 556
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	540	540	530	514	481
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2004	2 004	1 461	829	860
Belåningsgrad,%	33	34	31	17	18
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	28	25	13	11	19

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 266 000	0	7 374 278	7 240 751	-2 256 614
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	-2 256 614	2 256 614
			7 374 278	4 984 137	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			907 000	-907 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-886 682	886 682	1 914 454
Belopp vid årets slut	2 266 000	0	7 394 596	4 963 819	1 914 454

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	4 963 819
Årets resultat	<u>1 914 454</u>
	6 878 273

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>6 878 273</u>
	6 878 273

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 394 596 kr.

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

AK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 049 858	9 475 668
Summa rörelsens intäkter		10 049 858	9 475 668
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-4 559 700	-4 559 116
Periodiskt underhåll	Not 3	-886 682	-5 082 118
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 800	-78 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-766 185	-742 429
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 447 189	-903 839
Summa rörelsens kostnader		-7 738 556	-11 366 002
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 311 301</b>	<b>-1 890 334</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 021	4 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 868	-371 050
Summa finansiella poster		-396 847	-366 280
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 914 454</b>	<b>-2 256 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 914 454</b>	<b>-2 256 614</b>

AK

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

Byggnader	Not 13	Not 7	43 562 936	43 655 638
Mark			426 600	426 600
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	497 064	589 596
			<u>44 486 600</u>	<u>44 671 834</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 44 487 100 44 672 334

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 163
Avräkningskonto HSB Göta			1 933 968	3 186 454
Övriga fordringar		Not 10	18 421	17 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	1 167	248 366
			<u>1 953 556</u>	<u>3 452 992</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar Not 12 2 250 000 0

Kassa och bank 127 539 181 663  
127 539 181 663

Summa omsättningstillgångar 4 331 095 3 634 656

**Summa tillgångar** **48 818 194** **48 306 989**

AK



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

Medlemsinsatser	2 266 000	2 266 000
Fond för yttre underhåll	7 394 596	7 374 278
	<u>9 660 596</u>	<u>9 640 278</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	4 963 819	7 240 751
Årets resultat	1 914 454	-2 256 614
	<u>6 878 273</u>	<u>4 984 137</u>

Summa eget kapital 16 538 869    14 624 415

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>28 339 475</u>	<u>29 268 175</u>
		28 339 475	29 268 175

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	928 700	928 700
Leverantörsskulder		743 208	1 348 192
Skatteskulder		9 118	10 429
Fond för inre underhåll		1 269 327	1 208 215
Övriga skulder	Not 14	20 905	19 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>968 593</u>	<u>898 979</u>
		3 939 850	4 414 398

Summa skulder 32 279 325    33 682 573

**Summa eget kapital och skulder****48 818 194    48 306 989**

AK

**Noter****2020-01-01**    **2019-01-01**  
**2020-12-31**    **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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).

**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	3,04
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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift/Fastighetskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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	2020-01-01	2019-01-01	
	2020-12-31	2019-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
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.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	7 887 815	7 887 815
	Årsavgifter, balkonger	839 500	839 850
	Hyror	759 196	531 514
	Elintäkter	82 981	11 054
	Värmeintäkter	320 447	325 532
	Övriga intäkter*	387 307	104 503
	Bruttoomsättning	10 277 245	9 700 267
	Avgiftsbortfall	-26 003	-26 003
	Hysesbortfall	-19 380	-16 591
	Avsatt till inre fond	-182 005	-182 005
	<b>10 049 858</b>	<b>9 475 668</b>	
	* Ersättning från LF och Calida för skada vid fönsterrenovering, totalt 320 000 kr.		
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	420 947	394 915
	Reparationer	304 441	225 393
	El	332 539	361 198
	Uppvärmning	1 742 384	1 831 675
	Vatten	712 647	681 003
	Sophämtning	116 438	111 541
	Kabel-TV, internet	68 814	68 784
	Övriga avgifter	134 064	107 164
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	280 840	280 840
	Förvaltningsarvoden	257 767	255 832
	Övriga driftskostnader	188 819	240 770
	<b>4 559 700</b>	<b>4 559 116</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	886 682	5 082 118
	<b>886 682</b>	<b>5 082 118</b>	
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	16 000	15 700
	Medlemsavgifter	62 800	62 800
	<b>78 800</b>	<b>78 500</b>	
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	I föreningen finns en manlig fastighetsskötare anställd.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	103 027	85 384
	Vicevårdsarvode	92 608	89 064
	Revisorsarvode	7 075	6 823
	Löner och andra ersättningar	7 658	9 479
	Sociala kostnader	42 786	41 326
		253 154	232 076
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	323 707	302 814
	Sociala kostnader	88 494	105 377
	Uttagsskatt	100 830	102 162
		513 031	510 353
<b>Totalt</b>	<b>766 185</b>	<b>742 429</b>	



Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 6</b> Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 354 657	805 057
Inventarier	92 532	98 782
	<u>1 447 189</u>	<u>903 839</u>

AK



Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 991 139	38 732 116			
Årets investeringar	1 261 955	19 964 706			
Årets försäljning/ utrangering	0	-705 683			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 253 094	57 991 139			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 335 502	-14 236 128			
Årets avskrivningar	-1 354 657	-805 057			
Årets försäljning/utrangering	0	705 683			
Utgående avskrivningar	-15 690 159	-14 335 502			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>43 562 936</b>	<b>43 655 638</b>			
Taxeringsvärde för Kosmos 1 & 3, Orion 5-7					
Byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000			
Byggnad - lokaler	1 444 000	1 444 000			
	67 444 000	67 444 000			
Mark - bostäder	21 400 000	21 400 000			
Mark - lokaler	420 000	420 000			
	21 820 000	21 820 000			
Taxeringsvärde totalt	89 264 000	89 264 000			
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>					
Ingående anskaffningsvärde	1 072 021	1 072 021			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 072 021	1 072 021			
Ingående avskrivningar	-482 425	-383 643			
Årets avskrivningar	-92 532	-98 782			
Utgående avskrivningar	-574 957	-482 425			
<b>Bokfört värde</b>	<b>497 064</b>	<b>589 596</b>			
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	18 421	17 009			
	18 421	17 009			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 167	248 366			
	1 167	248 366			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-06-04	6 mån	0,40%	2 250 000
					2 250 000



## Noter

2020-12-31

2019-12-31

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	17892886	1,30%	2024-12-06	1 980 625	75 500
SBAB	17892924	0,95%	2023-08-15	1 035 000	40 000
SBAB	17892967	1,22%	2022-12-06	1 912 800	72 200
SBAB	24711455	1,13%	2025-02-14	6 271 000	266 000
SBAB	29405921	1,56%	2023-09-08	4 718 750	125 000
SBAB	29406219	0,99%	2024-10-11	4 718 750	125 000
SBAB	29951640	1,79%	2026-05-11	6 693 750	175 000
SBAB	30363191	1,14%	2026-10-12	1 937 500	50 000
				29 268 175	928 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**28 339 475**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 624 675

Kortfristig del av långfristig skuld

**928 700****928 700**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**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

8 047

7 986

Arbetsgivaravgifter

8 235

8 205

Övriga kortfristiga skulder

4 623

3 693

**20 905****19 884****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

19 542

20 493

Övriga upplupna kostnader

116 627

110 164

Förutbetalda hyror och avgifter

832 424

768 322

**968 593****898 979**

AK




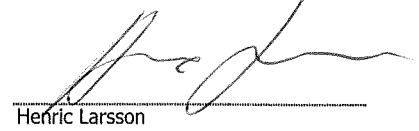
**Noter**

**2020-12-31      2019-12-31**

Nässjö <sup>12/4</sup> 2021

  
Max-Göran Forsström

  
Corina Carlquist

  
Henric Larsson

  
Jenny Sandberg

  
Kent Petersén

  
Margit Kémmiter

  
Ulf Pettersson

  
Peter Gren

  
Rolf Lind

Vår revisionsberättelse har 2021-04-12 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 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

### 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 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

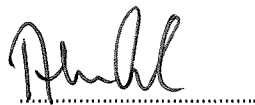
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana

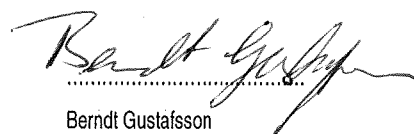
åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö den 12/14 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Berndt Gustafsson

Av föreningen vald revisor



## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

## 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

