



STYRELSEN FÖR Brf Orion i Härnösand

Org. nr: 788000-1750

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



273

KR/KVM
SPARANDE



2174

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



4770

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5,15

%
RÄNTEKÄNSLIGHET



272

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



927

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 273 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

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

 Investeringsbehov 2174 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 investeringsbehoven.
---	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

 Skuldsättning 4770 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
--	--	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

 Räntekänslighet 5,15 %	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 %
--	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

 Energikostnad 272 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.
--	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad



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

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
927 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.

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Orion med säte i Härnösand (org.nr 788000-1750) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Orion 2, byggd år 1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
24	lägenheter (bostadsrätt)	1 150,5
14	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-07-01. På stämman deltog 6 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

P.g.a. Covid-19 blev föreningsstämman senarelagd men kunde utföras som vanligt genom ett utomhusmöte.

Föreningen hade vid årets slut 28 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Eskil Nyberg	ordförande
Thomas Göransson	vice ordförande
Gullie Rosenlund	sekreterare
Stefan Jönsson	ledamot
Marlene Bäckström	ledamot
Björn Skoglund	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland (fr.o.m. årsstämman)
Anders Nordström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland (t.o.m. årsstämman)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marlene Bäckström, Eskil Nyberg och Gullie Rosenlund.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Eskil Nyberg, Gullie Rosenlund, Thomas Göransson, Anders Nordström som senare ersattes av Stefan Jönsson, två i förening.

Revisor har varit Mikael Andersson, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-11-13 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 41 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Föreningen har tagit ett lån på 400 000 kr för att finansiera byte av lägenhetsdörrar och målning av trapphus.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-05-18.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Bytt till nya moderna säkerhetsdörrar. Installerat fastighetsboxar och tidningsklämmor. Målning av trapphus. Bytt en av tvättmaskinerna i tvättstugan.
2019	Bytt värmecentral; värmeväxlare, styrenhet, pump mm. Bytt belysning utomhus och i torkrummet till LED-armaturer.
2018	Reparation av betongtrapporna utomhus ner till källaringångarna, båda husen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Målning av miljöhus, källarfönster, skärmtak vid källarnedgångarna. OVK-besiktning.

Föreningen har inte påbörjat någon större investering.

OVK-besiktning skulle ha utförts i år men har senarelagts till nästa år på grund av covid-19.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1% och 2020-07-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 74 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 978 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 2 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 177	1 171	1 127	1127	1 128
Rörelseresultat i tkr	143	57	205	245	338
Resultat efter finansiella poster i tkr	46	-28	130	-18	59
Balansomslutning i tkr	6 115	5 735	5 422	5 450	5 523
Soliditet %	5,6	5,2	6,0	3,6	3,9
Årsavgift/kvm* i kr	927	913	904	904	904
Driftskostnad/kvm i kr	506	621	555	622	546
Räntekostnad/kvm i kr	85	78	69	229	239
Bankskuld/kvm i kr	4 772	4 531	4 281	4 363	4 460

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Se bostadsrättskollen för ytterligare nyckeltal.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 890	560 786	-255 087	-27 689
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-27 689	27 689
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		41 000	-41 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-110 719	110 719	
Årets Resultat				45 519
Belopp vid årets utgång	21 890	491 067	-213 057	45 519

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	560 786
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	41 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-110 719</u>
Fondbehållning vid årets slut:	491 067

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-213 057
Årets resultat	<u>45 519</u>
Summa	-167 538

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning -167 538

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 177 394	1 171 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 967	0
Summa rörelseintäkter		1 180 361	1 171 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-582 396	-714 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 120	-163 940
Underhåll enligt plan	Not 6	-110 719	-50 220
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-36 466	-38 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-158 021	-147 047
Summa rörelsekostnader		-1 037 722	-1 113 922
Rörelseresultat		142 638	57 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 102	5 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 456	-89 744
Övriga finansiella poster	Not 9	-765	-450
Summa finansiella poster		-97 119	-84 778
Årets resultat		45 519	-27 689

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 331 850	5 156 858
Summa materiella anläggningstillgångar		5 331 850	5 156 858
Summa anläggningstillgångar		5 331 850	5 156 858
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		262	418
Avräkningskonto HSB		685 517	479 713
Övriga kortfristiga fordringar		28 726	23 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	68 775	74 196
Summa kortfristiga fordringar		783 280	578 294
Summa omsättningstillgångar		783 280	578 294
Summa tillgångar		6 115 130	5 735 152

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	21 890	21 890
Fond för yttre underhåll	491 067	560 786
Summa bundet eget kapital	512 957	582 676

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-213 057	-255 087
Årets resultat	45 519	-27 689
Summa ansamlad förlust	-167 538	-282 776

Summa eget kapital

Not 12	345 419	299 900
--------	----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 980 072	2 845 654
Summa långfristiga skulder		3 980 072	2 845 654

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 510 111	2 367 223
Medlemmarnas inre fond	Not 14	12 118	12 118
Leverantörsskulder		121 999	85 943
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 938	1 635
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	141 072	122 678
Summa kortfristiga skulder		1 789 639	2 589 598

Summa skulder

5 769 711	5 435 252
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

6 115 130	5 735 152
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,86% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 735 378 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 066 584	1 050 828
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 240	27 198
	Hysesintäkt övrigt	1 560	1 560
	Årsavgift el	39 889	47 497
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	36 000	36 000
	Övriga intäkter i verksamheten	0	250
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 839	8 373
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	282	-695
		1 177 394	1 171 011
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD moms 2018, 2019	2 967	0
		2 967	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-51 783	-88 247
	Ventilationsrensning	0	-19 760
	El	-76 454	-93 847
	Uppvärmning	-165 820	-168 186
	Vatten	-70 257	-74 052
	Renhållning	-50 489	-48 890
	TV, bredband, iptelefoni	-12 229	-9 169
	Serviceavtal	-13 166	-17 675
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-95 391	-147 614
	Försäkringar	-13 266	-12 574
	Fastighetsskatt	-16 287	-16 287
	Övriga driftskostnader	-17 255	-17 699
		-582 396	-714 001
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 100	-9 238
	Förvaltningskostnader	-88 080	-88 556
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 839	-8 346
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-36 733	-36 000
	Konsulter	0	-10 600
	Förbrukningsinventarier	-1 168	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
		-150 120	-163 940



Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga; byte av tvättmaskin	-40 669	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen; målning av trapphus	-70 050	0
	Underhåll installationer; byte av styr- och reglerutrustning	0	-50 220
		-110 719	-50 220
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Övriga arvoden	-29 029	-25 800
	Revisionsarvode	-1 136	-1 118
	Sociala avgifter	-6 301	-6 308
	Utbildning	0	-5 488
		-36 466	-38 714
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-158 021	-147 047
	Summa avskrivningar	-158 021	-147 047
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter Swedbank	-765	-450
		-765	-450

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 168 019	7 810 800
Årets investering byggnader	333 013	357 219
Ingående anskaffningsvärde mark	23 090	23 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 524 122	8 191 109

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 634 251	-2 487 204
Årets avskrivningar byggnader	-158 021	-147 047
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 792 272	-2 634 251

Nedskrivning byggnader	-400 000	-400 000
------------------------	----------	----------

Utgående bokfört värde	5 331 850	5 156 858
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	5 308 760	5 133 768
Bokförda värden mark	23 090	23 090

Fastighetsbeteckning: Orior

Taxeringsvärde	Värdeår 1975	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		4 361 000	1 068 000	5 429 000	5 429 000
		4 361 000	1 068 000	5 429 000	5 429 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	14 182	13 266
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 058	15 057
Förutbetald HSB	44 522	40 808
Förutbetald fastighetsskötsel	4 013	5 065
	68 775	74 196

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 890	560 786	-255 087	-27 689
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-27 689	27 689
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		41 000	-41 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-110 719	110 719	
Årets Resultat				45 519
Belopp vid årets utgång	21 890	491 067	-213 057	45 519

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,74%	2021-03-25	1 422 827	33 284
Swedbank		2,19%	2023-03-24	1 422 827	33 284
Swedbank		1,44%	2022-08-25	396 250	15 000
Swedbank		1,50%	2022-12-22	2 248 279	39 000
				5 490 183	120 568

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 980 072**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 482 272
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 887 343

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 143 000	8 143 000
Summa ställda säkerheter	8 143 000	8 143 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	12 118	14 473
Uttag	0	-2 355
	12 118	12 118

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 635	1 635
Slutskatteskuld föregående år	303	0
	1 938	1 635

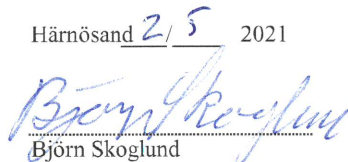
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

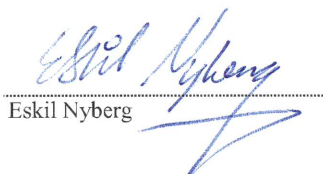
Övriga kortfristiga skulder	2 400	0
	2 400	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 192	16 804
Upplupna räntekostnader	10 021	10 335
Upplupen revision	9 800	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	75 059	86 339
	141 072	122 678

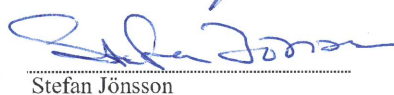
Härnösand 2/5 2021

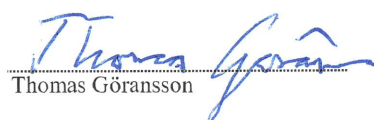

Björn Skoglund


Eskil Nyberg

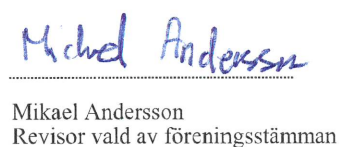

Gullie Rosenlund


Marlene Bäckström


Stefan Jönsson


Thomas Göransson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-17


Mikael Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Orion i Härnösand, org.nr. 788000-1750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Orion i Härnösand för räkenskapsåret 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.

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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-14).

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

AMM

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 Orion i Härmösand för räkenskapsåret 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 revisorssed 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.

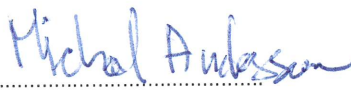
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Härmösand den 17/5 2021



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor