

# Årsredovisning 2019

## BRF ORION I HÄGERNEHOLM 769630-2459

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-06-17.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Marklandet 6. Föreningen har 138 bostadsrättslägenheter om totalt 4 640 kvm, samt 47 st bostadsrättsgarage.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Styrelsens sammansättning

Ebba Hessling	Ordförande
Alexander Persson	Ledamot
Ljiljana Kings	Ledamot
Irene Woxeryd	Kassör

#### Firmateckning

2 i förening

#### Revisorer

Anders Slättås    Revisor

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Bredablick
Teknisk förvaltning	Bredablick

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 43 och avgående medlemmar under året var 44. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 54 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018
Nettoomsättning	4 072	204
Resultat efter fin. poster	-1 515	-34
Soliditet, %	78	67

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	227 738	-	2 780	230 518
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	-34	-	-34
Årets resultat	-34	34	-1 515	-1 515
<b>Eget kapital</b>	<b>227 704</b>	<b>0</b>	<b>1 265</b>	<b>228 969</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34
Årets resultat	-1 515
Totalt	<b>-1 549</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-1 549</u>
	<b>-1 549</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 072	204
Rörelseintäkter		8	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 081</b>	<b>204</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 921	-118
Övriga externa kostnader	7	-559	-12
Personalkostnader	8	-212	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 060	-62
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 753</b>	<b>-193</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-672</b>	<b>12</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-843	-45
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-843</b>	<b>-45</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 515</b>	<b>-34</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 515</b>	<b>-34</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	286 196	288 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>286 196</b>	<b>288 256</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 085	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 085</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>288 281</b>	<b>288 256</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10	3
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	388	388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>398</b>	<b>391</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 517	50 220
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 517</b>	<b>50 220</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 915</b>	<b>50 611</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>295 196</b>	<b>338 867</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		230 518	227 738
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>230 518</b>	<b>227 738</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-34	0
Årets resultat		-1 515	-34
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 549</b>	<b>-34</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>228 969</b>	<b>227 704</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	57 888	57 938
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 888</b>	<b>57 938</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		50	50
Leverantörsskulder		448	-79
Skatteskulder		170	222
Övriga kortfristiga skulder		22	44 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	7 648	8 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 339</b>	<b>53 225</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>295 196</b>	<b>338 867</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Orion i Hägerneholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Föreningen är enligt gällande regler befriad från fastighetsavgift under 15 år.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	83	0
Årsavgifter, bostäder	3 198	167
Övriga intäkter	746	33
Övriga årsavgifter	54	4
<b>Summa</b>	<b>4 081</b>	<b>204</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskötsel	303	6
Städning	8	0
Övrigt	11	0
<b>Summa</b>	<b>322</b>	<b>6</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gård/markytor	117	6
Hissar	14	0
Reparationer	35	4
Övriga gemensamma utrymmen	12	0
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>10</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	233	20
Sophämtning	159	8
Uppvärmning	362	30
Vatten	0	7
<b>Summa</b>	<b>753</b>	<b>65</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	186	0
Fastighetsförsäkringar	124	7
Fastighetsskatt	49	7
Kabel-TV	260	24
Övrigt	48	0
<b>Summa</b>	<b>668</b>	<b>38</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fortbildning, kurser	4	0
Kameral förvaltning	74	0
Revisionsarvoden	33	2
Övriga förvaltningskostnader	448	10
<b>Summa</b>	<b>559</b>	<b>12</b>



<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	50	0
Styrelsearvoden	162	0
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>0</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	841	45
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>843</b>	<b>45</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	288 318	63 289
Årets inköp	0	225 029
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>288 318</b>	<b>288 318</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-62	0
Årets avskrivning	-2 060	-62
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 122</b>	<b>-62</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>286 196</b>	<b>288 256</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	82 323	82 323

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	94 887	16 000
Taxeringsvärde mark	41 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>135 887</b>	<b>41 000</b>

<b>Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bostadsrättsgarage	2 085	0
<b>Summa</b>	<b>2 085</b>	<b>0</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	37	0
Fastighetsskötsel	28	0
Försäkringspremier	121	0
Städning	23	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179	388
<b>Summa</b>	<b>388</b>	<b>388</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2022-06-22	0,97 %	19 312	
Swedbank	2021-07-30	1,46 %	19 312	
Swedbank	2023-07-31	1,90 %	19 313	
<b>Summa</b>			<b>57 938</b>	

*Varav amorteras inom 12 månader*

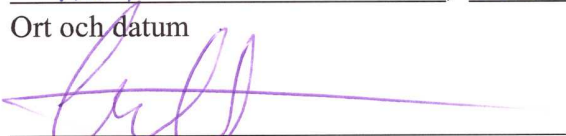
50

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	252	183
Räntor	139	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 256	8 298
<b>Summa</b>	<b>7 648</b>	<b>8 481</b>

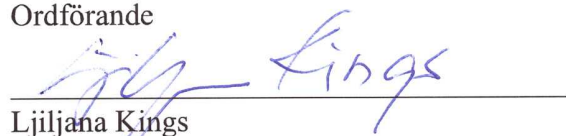
Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	95 000	95 000
<b>Summa</b>	<b>95 000</b>	<b>95 000</b>

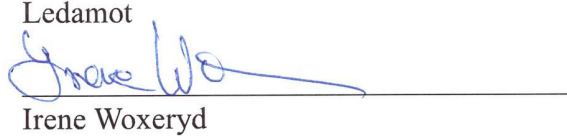
## Underskrifter

TÄBY, 2020 - 05 - 25  
Ort och datum

  
Ebba Hessling  
Ordförande

  
Alexander Persson  
Ledamot

  
Ljiljana Kings  
Ledamot

  
Irene Woxeryd  
Kassör

  
Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 26

Anders Slättås  
Revisor *auktoriserad*

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Orion i Hägerneholm

Org.nr 769630-2459

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orion i Hägerneholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orion i Hägerneholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

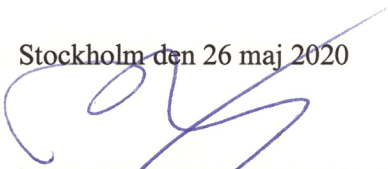
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 maj 2020



---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor