

Brf Orion i Hägerneholm

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Orion i Hägerneholm
769630-2459
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orion i Hägerneholm, 769630-2459, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och upplåta lägenheter med hyresrätt samt upplåta mark med arrenderätt. Upplåtelse med bostadsrätt får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ebba Hessling	Ordförande	2022
Erik Stark	Ledamot	2022
Irene Woxeryd	Ledamot	2021
Ljiljana Kings	Ledamot	2021
Alexander Persson	Ledamot	2021
Joel Björk (avgick 2020-12-10)	Ledamot	2022
Ordinarie revisorer		
Anders Slättås, JA Revision KB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Jonas Wallin	Sammanställande	2021
Birgitta Deutgen		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Marklandet 6 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 138 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Hägerneholmsvägen 6A och 6B.

Föreningen upplåter 138 lägenheter och 47 garageplatser med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 RoK	1 RoPe	1,5 RoK	2 RoK
50	2	39	47

Total tomtarea: 1 796 kvm

Total bostadsarea: 4 640 kvm

Total garagearea: 1 100 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige AB

Telia Sverige AB

Bredablick Förvaltning i Sverige AB

Fortum Markets AB

E.ON Sverige AB

Kone AB

Globus TT AB

Sunfleet Carsharing AB

Elvaco AB

Aimo Park Sweden AB

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

Serviceavtal lyftbord

Bilpool

Avläsning kall- och varmvatten

Parkeringsplatser och parkeringsövervakning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 125 963 kr och planerat underhåll för 156 250 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Avsättning för kommande års underhåll

Enligt stadgar avsätts det 0 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 61 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 54 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 9 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 193 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 194 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 10 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018*
Rörelsens intäkter	4 072	4 081	204
Resultat efter finansiella poster	-2 135	-1 515	-34
Förändring av underhållsfond	-	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-75	545	28
Soliditet %	78	78	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	684	684	684
Driftskostnad, kr / kvm	480	401	26
Ränta, kr / kvm	181	182	10
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	-	-	-
Lån, kr / kvm	12 476	12 487	12 497
Snittränta (%)	1,45	1,45	-

Inflytt skedde under 2018, vilket medför att nyckeltalen för detta år blir missvisande.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	230 518 000	-	-33 658	-1 515 137
Disposition enligt föreningsstämma			-1 515 137	1 515 137
Årets resultat				-2 135 440
Vid årets slut	230 518 000	-	-1 548 795	-2 135 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 548 795
Årets resultat före fondförändring	-2 135 440
Summa över/underskott	-3 684 234
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-284 661
lanspråkstagande av underhållsfond	156 250
Att balansera i ny räkning	-3 812 645

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

3

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 348 127	3 335 017
Övriga rörelseintäkter	3	723 394	745 649
Summa rörelseintäkter		<u>4 071 521</u>	<u>4 080 666</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 509 890	-1 921 450
Övriga externa kostnader	7	-548 276	-555 732
Personalkostnader	8	-251 381	-216 008
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 059 950	-2 059 944
Summa rörelsekostnader		<u>-5 369 497</u>	<u>-4 753 134</u>
Rörelseresultat		<u>-1 297 976</u>	<u>-672 468</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 108	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 572	-842 669
Summa finansiella poster		<u>-837 464</u>	<u>-842 669</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 135 440</u>	<u>-1 515 137</u>
Årets resultat		<u>-2 135 440</u>	<u>-1 515 137</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	284 136 025	286 195 975
Summa materiella anläggningstillgångar		284 136 025	286 195 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 807 000	2 085 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 807 000	2 085 000
Summa anläggningstillgångar		285 943 025	288 280 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 388	9 828
Övriga fordringar		1 231	-8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	257 714	388 235
Summa kortfristiga fordringar		272 333	398 055
Kassa och bank	12	6 420 582	6 516 681
Summa omsättningstillgångar		6 692 915	6 914 736
SUMMA TILLGÅNGAR		292 635 940	295 195 711

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 518 000	230 518 000
Summa bundet eget kapital		230 518 000	230 518 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 548 795	-33 658
Årets resultat		-2 135 440	-1 515 137
Summa fritt eget kapital		-3 684 235	-1 548 795
Summa eget kapital		226 833 765	228 969 205
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	38 558 658	57 887 500
Summa långfristiga skulder		38 558 658	57 887 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	19 328 842	50 000
Leverantörsskulder		55 664	448 404
Skatteskulder		53 320	170 470
Övriga skulder		40 482	22 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 765 209	7 648 025
Summa kortfristiga skulder		27 243 517	8 339 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 635 940	295 195 711

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 297 976	-672 468
Avskrivningar	2 059 950	2 059 944
	761 974	1 387 476
Erhållen ränta	1 108	-
Erlagd ränta	-838 572	-842 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-75 490	544 807
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	125 722	-7 013
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-374 331	-44 886 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-324 099	-44 348 298
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 780 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-2 085 000
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	278 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	278 000	695 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	-96 099	-43 703 298
Likvida medel vid årets början	6 516 681	50 219 979
Likvida medel vid årets slut	6 420 582	6 516 681

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 173 951	3 197 923
Hyror och årsavgifter p-platser/garage	174 176	137 094
Summa	3 348 127	3 335 017

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	445 464	446 054
Vatten	154 031	175 351
Överlåtelseavgifter	37 142	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	60 824	115 868
Övriga intäkter	25 933	8 376
Summa	723 394	745 649

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 727	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 001	12 195
VA & sanitet, installationer	38 380	-
Värme, installationer	6 364	-
Ventilation, installationer	1 031	-
El, installationer	29 138	-
Hiss	7 151	13 999
Huskropp	5 466	-
Klottersanering	1 705	-
Övrigt	-	35 063
Summa	125 963	61 257

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armatyrer, gemensamma utrymmen	87 500	-
Ventilation, installationer	68 750	-
Summa	156 250	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	48 870	48 870
Teknisk förvaltning	461 115	476 778
Besiktningkostnader	162 324	-
Bevakningskostnader	-	113
Snöröjning	4 038	-
Serviceavtal	145 950	-
Förbrukningsmaterial	15 962	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 686	10 500
El	197 942	232 582
Uppvärmning	291 773	361 680
Avfallshantering	177 275	158 978
Försäkringar	132 708	124 401
Systematiskt brandskyddsarbete	8 379	-
Samfälligheter	108 983	-
Kabel-TV	137 180	260 487
Bredband	309 867	185 804
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	625	-
Summa	2 227 677	1 860 193

2

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	112 658
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	19 489	-
Frakter och transporter	1 620	-
Resekostnader	-	970
Kontorsmateriel och trycksaker	2 035	-
Tele och post	7 975	587
Förvaltningskostnader	263 609	201 922
Revision	32 500	33 000
Jurist- och advokatkostnader	20 873	6 250
Bankkostnader	4 384	5 186
Övriga externa tjänster	194 184	193 940
Övriga externa kostnader	1 607	1 220
Summa	548 276	555 732

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	137 950	162 000
Övriga arvoden	54 000	-
Utbildning	-	3 744
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	8 700	-
Summa	200 650	165 744
Sociala avgifter	50 731	50 264
Summa	251 381	216 008

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	2 059 950	2 059 944
Summa	2 059 950	2 059 944

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	205 994 995	205 994 995
-Mark	82 323 005	82 323 005
	<u>288 318 000</u>	<u>288 318 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	288 318 000	288 318 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 122 025	-62 081
	<u>-2 122 025</u>	<u>-62 081</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 059 950	-2 059 944
	<u>-2 059 950</u>	<u>-2 059 944</u>
Utgående avskrivningar	-4 181 975	-2 122 025
Redovisat värde	284 136 025	286 195 975
<i>Varav</i>		
Byggnader	201 813 020	203 872 970
Mark	82 323 005	82 323 005
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	4 887 000	4 887 000
	<u>135 887 000</u>	<u>135 887 000</u>
Totalt taxeringsvärde	135 887 000	135 887 000
<i>Varav byggnader</i>	94 887 000	94 887 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	86 071	-
Förutbetalda kostnader	171 643	388 235
Summa	257 714	388 235

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	395 613	236 246
Transaktionskonto Tidigare förvaltare	-	1 145 604
Transaktionskonto Swedbank	6 024 968	5 134 831
Summa	6 420 582	6 516 681

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 328 842	50 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 558 658	57 887 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	57 887 500	57 937 500

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	57 887 500	57 937 500
Summa	57 887 500	57 937 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,46 %	2021-07-30	19 312 170	-	16 664	19 295 506
Swedbank	1,90 %	2023-07-31	19 313 160	-	16 672	19 296 488
Swedbank	0,97 %	2022-06-22	19 312 170	-	16 664	19 295 506
Summa			57 937 500	-	50 000	57 887 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	210 991	181 360
Upplupna räntekostnader	139 253	139 373
Förutbetalda intäkter	372 737	252 436
Upplupna revisionsarvoden	33 250	34 000
Upplupna driftskostnader	131 440	163 318
Upplupen VA-anslutning	6 877 538	6 877 538
Summa	7 765 209	7 648 025

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Föreningen har på föreningsstämman den 19 januari 2021 röstat igenom beslut om att börja hyra ut de garageplatser som i dagsläget ägs av föreningen.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

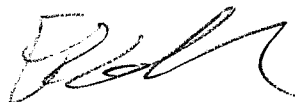
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
Summa ställda säkerheter	95 000 000	95 000 000

Underskrifter

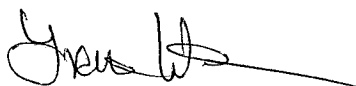
Stockholm, 2021-04-19



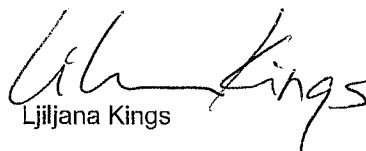
Ebba Hessling
Styrelseordförande



Erik Stark



Irene Woxeryd

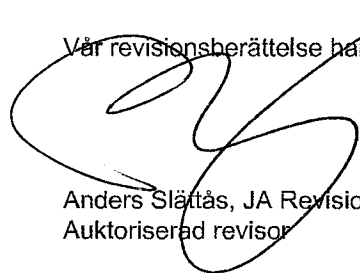


Ljiljana Kings



Alexander Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26



Anders Slättås, JA Revision KB
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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 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 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.

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 2020 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 *Revisorns 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:

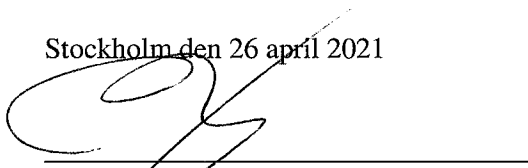
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 april 2021



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

