

Årsredovisning

för

Brf Orion i Hägerneholm

769630-2459

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Orion i Hägerneholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. 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.

Föreningen registrerades 2015-06-17. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-30.

Kostnads kalkyl

På stämmans uppdrag upprättade styrelsen 2016-05-25 en Kostnads kalkyl över föreningens verksamhet med följande huvudsakliga innehåll:

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet och byggnad:	288 318 000 kronor
Likviditetsreserv:	200 000 kronor
Summa anskaffningskostnad:	288 518 000 kronor
Lån, 3 år bundet, amorteras enligt 50-årig serieplan:	58 000 000 kronor
Insatser:	230 518 000 kronor
Summa finansiering:	288 518 000 kronor

Intygsgivarna intygsgav kostnads kalkylen 2016-05-27. Bolagsverket lämna 2016-06-08 tillstånd till föreningen att ta emot förskott.

Förvärv av byggnader och mark

Stämman beslutade 2016-05-25 att styrelsen för föreningens räkning skulle förvärva byggnader och mark för ett belopp om totalt 288 318 000 kronor och att förvärv av mark fick ske genom s k fastighetspaketering, dvs bostadsrättsföreningen förvärvar andelar i en ekonomisk förening i vilken fastigheten är paketerad. Förvärv av byggnader fick ske genom entreprenad.

Styrelsen tecknade därefter, på stämmans uppdrag 2016-12-15, överlåtelseavtal avseende andelsförvärv i Sparvugglan Ekonomisk föreningen och köpte därefter ut fastigheten Täby Marklandet 6 från den då helägda ekonomiska föreningen för skattemässigt värde. Lagfart har därefter beviljats bostadsrättsföreningen.

I överlåtelseavtalet avseende andelarna garanterar säljaren att föreningens slutliga anskaffningskostnad för fastighet och byggnad slutar på **288 318 000** kronor.

Slutlig betalning av andelsförvärvet ska ske genom att bostadsrättsföreningen erlägger en tilläggsköpeskilling som fastställs i en slutavräkning mellan bostadsrättsföreningen och säljaren 5 månader efter det att entreprenaden godkänts i sin helhet vid slutbesiktning. Tilläggsköpeskillingen

bestäms så att slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och byggnad slutar på **288 318 000** kronor.

Byggnation

Styrelsen tecknade på stämmans uppdrag 2017-01-13 entreprenadkontrakt med totalentreprenören Hemgården Bostadsaktiebolag att utföra produktionen åt Bostadsrättsföreningen på totalentreprenad med ABT06 som leveransbestämmelser. Ersättningsform har varit löpande räkning. Moelven Byggmodul AB har varit underentreprenör för husbyggnation ovan garage och Bäckström Anläggning AB har varit underentreprenör för grundläggning, garagebyggnation och markarbeten. Byggnationen omfattar 138 bostadsrättslägenheter och 47 garageplatser i ett flerfamiljshus samt föreningens andel i kostnaden att uppföra gemensamhetsanläggningarna GA 1 och GA 2.

Föreningens hus och markarbeten färdigställdes i sin helhet under 2018. Entreprenaden vad avser hus ovan garage godkändes av besiktningsmannen 2018-07-04. Garantitiden för den del av entreprenaden som avser hus ovan garage gäller till och med 2023-07-04. Entreprenaden vad avser grundläggning, garagebyggnation och markarbeten godkändes av besiktningsmannen 2018-07-11. Garantitiden för den del av entreprenaden som avser grundläggning, garagebyggnation och markarbeten gäller till och med 2023-07-11. Särskild varugaranti gäller för:

Isolerglasrutor - 10 år från tillverkningsdatum avseende kondens
Tätskikt tak - 10 år

Fastigheten inklusive byggnad är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar, kollektiv bostadsrättsförsäkring och försäkring mot ohyra.

Lån och Ekonomisk Plan

Efter beslut på extra föreningsstämma 2018-05-16 räntesäkrade styrelsen föreningens fastighetslån med följande villkor:

Kreditbelopp	Bundet t o m	Amortering	Räntesats
19 334 000	2023-07-31	rak amortering, 16 672 kr/år	1,90%
19 333 000	2021-07-30	rak amortering, 16 664 kr/år	1,46%
19 333 000	2019-07-31	rak amortering, 16 664 kr/år	1,01%

Samtliga lån, totalt **58 000 000** kronor, är utbetalda till föreningen.

Efter beslut på extra föreningsstämma 2018-05-22 upprättade styrelsen en ekonomisk plan över föreningens verksamhet med följande huvudsakliga innehåll:

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet och byggnad	288 318 000
Likviditetsreserv	200 000
Summa anskaffningskostnad	288 518 000
Summa skulder	58 000 000
Insatser	230 518 000
Summa finansiering	288 518 000

Intygsgivarna intygsgav den ekonomiska planen 2018-05-24, varefter den registrerades hos Bolagsverket 2018-05-30.

Efter beslut på extra föreningsstämma 2018-05-22 fastställdes den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet och byggnad till 288 318 000 kronor, varefter föreningen påbörjade upplåtelse av föreningens lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelse av lägenheter

Vid årets slut var samtliga lägenheter för bostadsändamål upplåtna med bostadsrätt och samtliga insatser var inbetalda. Vid samma tidpunkt var 27 av totalt 47 garageplatser upplåtna med bostadsrätt och insatserna på de med bostadsrätt upplåtna garageplatserna var inbetalda.

I enlighet med gällande entreprenadkontrakt och avtal om andelsförvärv förvärvade Hemgården Bostads AB 2019-05-09 samtliga kvarvarande ej tidigare upplåtna garageplatser med bostadsrätt. Hemgården Bostads AB har med stöd i entreprenadkontraktet rätt att utan tidsbegränsning hyra ut garageplatserna i andrahand. I och med att Hemgården infriat sitt ansvar att förvärva lägenheter och garageplatser som aldrig upplåtits med bostadsrätt har föreningen erhållit ett totalt insatsbelopp om **230 518 000** kronor, vilket stämmer mot ekonomisk plan.

Slutavräkning och tilläggsköpeskilling

Enligt överlåtelseavtalet avseende andelsförvärv i Sparvugglan Ekonomisk föreningen svarar säljaren för bostadsrättsföreningens intäkter och kostnader under fem månader från entreprenadens godkännande. Fem månader efter entreprenadens godkännande ska slutavräkning ske mellan bostadsrättsföreningen och säljaren av andelarna i Sparvugglan Ekonomisk Förening, den s.k slutavräkningsdagen. Fram t o m slutavräkningsdagen svarar säljaren för bostadsrättsföreningens samtliga kostnader och gottskrivs eventuella intäkter. Efter slutavräkningsdagen tillfaller alla intäkter föreningen samtidigt som föreningen då börjar svara för samtliga kostnader. Slutavräkningsdagen inföll 2018-12-11. I denna årsredovisning har föreningen således intäkter och kostnader för perioden 2018-12-11 t o m 2018-12-31. Från och med räkenskapsåret 2019 kommer föreningen ha intäkter och kostnader för helår.

Exempel på kostnader som säljaren svarar för genom slutavräkningen är lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kreditivräntor, anslutningsavgifter, kostnader för garantier och driftskostnader för bostadsrättsföreningen till och med slutavräkningsdagen.

Enligt överlåtelseavtalet avseende andelsförvärv i Sparvugglan Ekonomisk förening ska bostadsrättsföreningen erlagga en tilläggsköpeskilling till säljaren, vilken beräknas som bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad för fastighet och byggnad enligt ekonomisk plan, minskad med bostadsrättsföreningens skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheten Marklandet 6 och minskad med bostadsrättsföreningens utgift för entreprenaden och minskad med föreningens samtliga övriga kostnader t o m slutavräkningsdagen samt ökad med samtliga intäkter t o m slutavräkningsdagen.

Tilläggsköpeskillingen är beräknad, fastställd och bokförd. Tilläggsköpeskillingen har bestäms så att slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och byggnad slutar på **288 318 000** kronor, vilket överensstämmer med den ekonomiska planen.

Bostadsrättsföreningen har ännu ej erhållit faktura för VA-anslutningsavgift men enligt uppgift från Täby Kommun kommer avgiften uppgå till 6 877 538 kr. Om avgiften slutligen understiger det avsatta beloppet, 6 877 538 kr, ska bostadsrättsföreningen erlagga mellanskillnaden som tilläggsköpeskilling. Om den slutliga kostnaden överstiger det avsatta beloppet ska tilläggsköpeskillingen reduceras med mellanskillnaden och säljaren ska återbetala mellanskillnaden till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen och säljaren har bedömt att alla kända avräkningsposter har avräknats, men om bostadsrättsföreningen ändå får andra kommande utgifter eller inkomster som inte avräknats men som enligt överlåtelseavtal avseende andelsförvärv av 2016-12-15 ska belasta respektive gottskrivas säljaren ska tilläggsköpeskillingen justeras med motsvarande utgiften eller inkomsten.

2

Frivillig likvidation av Sparvugglan Ekonomisk Förening

I och med att byggnationen är färdigställd och att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till sin fastighet och att slutavräkning har ägt rum har styrelsen beslutat att Sparvugglan Ekonomisk Förening ska försättas i frivillig likvidation.

Avskrivning

Avskrivningen på föreningens byggnader sker linjärt med en nyttjandeperiod om 100 år. Avskrivningen utgör inte en utbetalning av pengar utan är av redovisningsteknisk karaktär. Enligt tidigare regler kunde bostadsrättsföreningar skriva av byggnader progressivt (med liten avskrivning i början och ökade avskrivningar årligen) men sedan ett par år gäller nya regler som innebär att linjär avskrivning ska ske (med lika stor avskrivning varje år).

Förvaltning och aval

- Avgiftsadministration sköts av Rådrum
- Ekonomisk förvaltning har skötts av Hemgården, men beräknas övertas av Rådrum i juni 2019
- Fastighetsskötsel och trappstädning sköts av FF Fastighetservice
- Försäkring tillhandahålls av Trygg-Hansa och försäkringsförmedling sköts av Försäkringshuset i Jämtland
- Driftavtal för individuell mätning av vattenförbrukning har tecknats med Elvaco
- Bilpoolsavtal har tecknats med Sunfleet Carsharing
- Garantiserviceavtal avseende hissar har tecknats med Kone
- Avtal om hissbesiktning har tecknats med SLP besiktning
- Garantiserviceavtal och besiktningensavtal avseende plattformshissar har tecknats med Globus TT AB
- Avtal om parkeringsbevakning har tecknats med Q-Park AB
- Avtal har tecknats med Telia avseende kollektivt bredband 100/100 Mbit/s, kollektivt bredbandstelefonti och kollektiv TV, tv-paket Lagom
- Behörighetsavtal för låssystem har tecknats med Bysmeden Lås AB
- Vatten levereras av Täby Kommun
- Fastighetsel levereras av Fortum Markets AB
- Fjärrvärme levereras av EON
- Avtal om hämtning av källsorterat avfall har tecknats med Ragnsells
- Avtal har tecknats med Telia avseende GSM-larm

Servitut

Föreningens fastighet har förmån i ett avtalsservitut avseende dagvatten- och dräneringsledningar, vilket belastar fastigheten Täby Arninge 4:19.

Föreningens fastighet har förmån i ett officialservitut vilken ger föreningen rätt att använda och anlägga tre parkeringsplatser på fastigheten Täby Marklandet 1.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Marklandet 6 deltar i två gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning Marklandet GA 1

Gemensamhetsanläggningen omfattar och består av väg. Bostadsrättsföreningens fastighet Marklandet 6 har en sammanlagd andel om 34,5/204 i gemensamhetsanläggningen GA 1.

Gemensamhetsanläggning Marklandet GA 2

Gemensamhetsanläggningen omfattar och består av VA-ledningar, grönstråk och Teknikhus/undercentral. Bostadsrättsföreningens fastighet Marklandet 6 har en sammanlagd andel om 25/227 i gemensamhetsanläggningen GA 2.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Marklandets samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har som ändamål att förvalta Marklandet GA 1, Marklandet GA 2 och Marklandet GA3.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut fanns det 242 medlemmar i föreningen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0		0
Ökning av insatskapital	227 738 000		227 738 000
Årets resultat		-33 658	-33 658
Belopp vid årets utgång	227 738 000	-33 658	227 704 342

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-33 658
behandlas så att i ny räkning överföres	-33 658
	-33 658

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	204 492	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		204 492	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-128 654	0
Övriga externa kostnader	4	-2 016	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-62 081	0
Summa rörelsekostnader		-192 751	0
Rörelseresultat		11 741	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 399	0
Summa finansiella poster		-45 399	0
Resultat efter finansiella poster		-33 658	0
Resultat före skatt		-33 658	0
Årets resultat		-33 658	0

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	288 255 919	63 289 096
Summa materiella anläggningstillgångar		288 255 919	63 289 096
Summa anläggningstillgångar		288 255 919	63 289 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 368	0
Övriga fordringar		0	81 207 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	387 674	0
Summa kortfristiga fordringar		391 042	81 207 877
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		50 219 979	700 612
Summa kassa och bank		50 219 979	700 612
Summa omsättningstillgångar		50 611 021	81 908 489
SUMMA TILLGÅNGAR		338 866 940	145 197 585

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		227 738 000	0
Summa bundet eget kapital		227 738 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-33 658	0
Summa fritt eget kapital		-33 658	0
Summa eget kapital		227 704 342	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		57 937 500	0
Summa långfristiga skulder		57 937 500	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	93 066 481
Förskott från kunder		0	22 647 700
Leverantörsskulder	7	-79 319	0
Skatteskulder	8	221 600	250 000
Övriga skulder	9	44 601 666	29 233 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	8 481 152	0
Summa kortfristiga skulder		53 225 099	145 197 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 866 941	145 197 585

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000
	95 000 000	95 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter garageplatser	3 859	0
Årsavgifter bostäder	167 342	0
Årsavgifter kommunikation	27 581	0
Årsavgift vatten	5 531	0
Intäkt utvärdig betalparkering	179	0
	204 492	0

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Teknisk Förvaltning, tillsyn, städning o markskötsel, fast pris	-5 910	0
GSM-larm, Telia	-24	0
Teknisk Förvaltning, rörlig del	-9 645	0
Fastighetsel	-20 300	0
Fjärrvärme	-29 677	0
Vatten	-7 282	0
Avfallshantering	-7 876	0
Fastighetsförsäkring	-6 800	0
Kommunikation	-24 220	0
Fastighetsskatt	-6 660	0
Avgift för bilpool	-10 260	0
	-128 654	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	-1 920	0
Bankavgift	-96	0
	-2 016	0

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 289 096	42 833 654
Inköp	225 028 904	20 455 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 318 000	63 289 096
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-62 081	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 081	0
Utgående redovisat värde	288 255 919	63 289 096

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kreditfaktura avseende entreprenaden	69 665	0
Upplupet utskifte i den frivilliga likvidationen av Sparvugglan Ek. För.	100 000	0
Förutbetalad avgift för avfallshantering	5 478	0
Upplupen årsavgift vatten	52 420	0
Förutbetalad kostnad Teknisk förvaltning, fast arvode	9 166	0
Förutbetalad försäkring	113 401	0
Förutbetalad kommunikation	37 544	0
	387 674	0

Not 7 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
EON Försäljning AB	-36 290	0
Ragn-Sells AB	-10 710	0
FF Fastighetservice AB	-17 250	0
Q-park, självfaktura, kreditnota	1 623	0
Hemgården, kreditnota entreprenad	141 946	0
	79 319	0

Not 8 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskatt 2017 (TAX -18)	-100 000	-250 000
Fastighetsskatt 2018 (TAX -19)	-121 600	0
	-221 600	-250 000

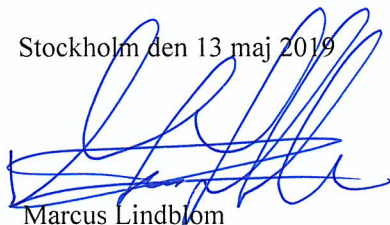
Not 9 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av föreningens banklån	-50 000	0
Skuld fastighetsförvärv inkl upplupen tilläggsköpeskilling och avräkning	-44 551 666	-29 233 404
	-44 601 666	-29 233 404

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter	-182 815	0
Beräknat upplupet revisionsarvode	-35 000	0
Upplupen avgiftsfrihet	-980 411	0
Upplupen fast anslutningsavgift och rörlig avgift Elvaco	-32 756	0
Upplupen kostnad fastighetsel	-74 574	0
Upplupen kostnad för jour, Kone	-5 992	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	-46 001	0
Upplupna räntekostnader Swedbank	-140 781	0
Beräknad upplupen kostnad vatten	-52 422	0
Upplupen anslutningsavgift VA	-6 877 538	0
Upplupen årsavgift garage	-10 903	0
Upplupen avgiftsfrihet vatten	-41 959	0
	-8 481 152	0

Stockholm den 13 maj 2019



Marcus Lindblom
Ordförande

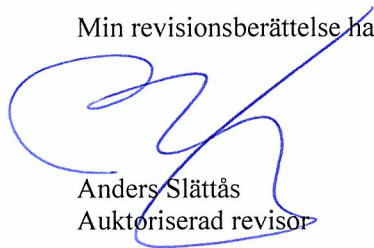


Marcus Halvorsen



Anita Hilldén

Min revisionsberättelse har lämnats 20 maj 2019.



Anders Slättås
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 2018.

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 2018-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-04-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorans 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:

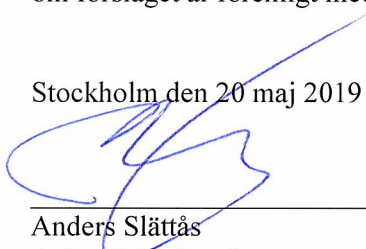
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 20 maj 2019



Anders Slättås

Auktoriserad revisor