

Årsredovisning för  
**Brf Orion i Hägerneholm**  
769630-2459  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2021.

## 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 2021-06-01 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Karl Kahlau	Ordförande	2023
Erik Stark	Ledamot	2022
Reine Axelsson	Ledamot	2023
Catharina Meurling	Ledamot	utträtt 211011
Ehsan Nazeriha	Ledamot	2022
Joachim Wängelin	Ledamot	2023
Robin Bodérus	Ledamot	2022

#### Ordinarie revisorer

Anders Slättås , JA Revision KB	Auktoriserad revisor	2022
---------------------------------	----------------------	------

#### Styrelsesuppleanter

Stavros Tentis	Suppleant	2022
Sebastian Landgren	Suppleant	2022

#### Valberedning

Jonas Wallin	Sammanställande	2022
Birgitta Deutgen		2022
Lucas Renman		2022

### 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 samt 19 garageplatser med bostadsrätt och 28 garageplatser med hyresrätt.

#### 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

E.ON Sverige 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 537 015 kr och planerat underhåll för 326 875 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Avsättning för kommande års underhåll

Enligt stadgar avsätts det 284 661 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 61 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4:e maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsen har utöver det löpande arbetet bland annat genomfört följande åtgärder:

- Infört förbättrade kontaktmöjligheter för, och ökad graden av kommunikation med medlemmarna, samt etablerat ett regelbundet och löpande informationsflöde.
- Arbetat med profilering och föreningens sociala plattformar samt tagit fram en logotype för användning i föreningens kommunikation.
- Verktyg såsom Mailchimp och Eventbrite har konfigurerats och använts för att öka tydligheten i kommunikation och samtidigt säkerställa att personuppgiftslagen efterlevs.
- Etablerat avtal med ny (lokal) låsleverantör för underhåll och service av fastighetens samtliga lås och låstjänster.
- Allokerat betalningsmedel och betalat den ursprungliga kostnaden för VA-anslutningen (6 MSEK) som låg i väntan på Täby kommuns debitering.
- Förhandlat och genomfört med föreningens bank (Swedbank) om förbättrade villkor och sänkning av föreningens räntekostnader.
- Genomfört återköp av en ansevärd del av garageplatserna för att vidareutveckla servicenivån inom föreningen.
- Etablerat löpande avtal med leverantörer samt låtit dessa utföra maskinell rengöring av garage samt sanering av soputrymmen och rengöring av sopkärl.
- Planerat och genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i samarbete med en ventilationsfirma.
- Etablerat samarbete med Polisen som resultat av inbrott och andra händelser i garaget.
- Förhandlat och påbörjat en uppgradering av fastighetens passersystem samt införandet av elektroniska informationstavlor.

### Dessutom har följande väsentliga händelser uppkommit:

- En omfattande vattenskada har ökat kostnaderna men som i viss mån neutraliserats av en försäkringsersättning till föreningen.
- En osedvanligt hög kostnad för vattenförbrukning p.g.a. retroaktiv debitering för tidigare år.
- Ytterligare undersökningskostnader för den ev. merskada som kan ha åsamkats en lägenhet ovan den tidigare vattenskada som nämnts.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 51 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 38 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 11 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 192 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 185 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)	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 966	4 072	4 081
Resultat efter finansiella poster	-2 040	-2 135	-1 515
Förändring av underhållsfond	128	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	148	-75	545
Soliditet %	78	78	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	752	684	684
Driftskostnad, kr / kvm	566	480	401
Ränta, kr / kvm	169	181	182
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	61	-	-
Lån, kr / kvm	13 435	12 476	12 487
Snittränta (%)	1,26	1,45	1,45

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
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>230 518 000</b>	-	<b>-1 548 794</b>	<b>-2 135 440</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 135 440	2 135 440
Avsättning till underhållsfond		284 661	-284 661	
lanspråktagande av underhållsfond		-156 250	156 250	
Årets resultat				-2 040 443
<b>Vid årets slut</b>	<b>230 518 000</b>	<b>128 411</b>	<b>-3 812 645</b>	<b>-2 040 443</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 812 645
Årets resultat före fondförändring	-2 040 443
Summa över/underskott	-5 853 088
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-284 661
lanspråktagande av underhållsfond	326 875
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-5 810 874</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 818 291	3 348 127
Övriga rörelseintäkter	3	1 147 936	723 394
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 966 227</b>	<b>4 071 521</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 490 241	-2 509 890
Övriga externa kostnader	7	-484 495	-548 276
Personalkostnader	8	-189 562	-251 381
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 059 950	-2 059 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 224 248</b>	<b>-5 369 497</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 258 021</b>	<b>-1 297 976</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 776	1 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 198	-838 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-782 422</b>	<b>-837 464</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 040 443</b>	<b>-2 135 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 040 443</b>	<b>-2 135 440</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	282 076 075	284 136 025
Summa materiella anläggningstillgångar		282 076 075	284 136 025
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 614 000	1 807 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 614 000	1 807 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		285 690 075	285 943 025
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		38 967	13 388
Övriga fordringar		1 813	1 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	274 699	257 714
Summa kortfristiga fordringar		315 479	272 333
<b>Kassa och bank</b>	12	2 723 956	6 420 582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 039 435	6 692 915
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		288 729 510	292 635 940

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 518 000	230 518 000
Underhållsfond		128 411	-
Summa bundet eget kapital		230 646 411	230 518 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 812 645	-1 548 795
Årets resultat		-2 040 443	-2 135 440
Summa fritt eget kapital		-5 853 088	-3 684 235
<b>Summa eget kapital</b>		<b>224 793 323</b>	<b>226 833 765</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	19 279 816	38 558 658
Summa långfristiga skulder		19 279 816	38 558 658
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	43 057 684	19 328 842
Leverantörsskulder		666 573	55 664
Skatteskulder		1 842	53 320
Övriga skulder		36 660	40 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	893 612	7 765 209
Summa kortfristiga skulder		44 656 371	27 243 517
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>288 729 510</b>	<b>292 635 940</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 258 021	-1 297 976
Avskrivningar	2 059 950	2 059 950
	<b>801 929</b>	<b>761 974</b>
Erhållen ränta	1 776	1 108
Erlagd ränta	-784 198	-838 572
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>19 507</b>	<b>-75 490</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-43 146	125 722
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-6 315 987	-374 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 339 626</b>	<b>-324 099</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-1 807 000	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		278 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 807 000</b>	<b>278 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	23 778 842	
Amortering av låneskulder	-19 328 842	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 450 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 696 626</b>	<b>-96 099</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 420 582</b>	<b>6 516 681</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 723 956</b>	<b>6 420 582</b>

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 490 820	3 173 951
Hyror och årsavgifter p-platser/garage	327 471	174 176
<b>Summa</b>	<b>3 818 291</b>	<b>3 348 127</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	445 455	445 464
Vatten	116 379	154 031
Överlåtelseavgifter	57 932	37 142
Andrahandsuthyrningsavgifter	47 803	60 824
Övriga intäkter	77 126	25 933
Försäkringsersättningar	403 241	-
<b>Summa</b>	<b>1 147 936</b>	<b>723 394</b>

#### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 795	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	65 455	32 727
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	4 001
VA & sanitet, installationer	3 938	38 380
Värme, installationer	-	6 364
Ventilation, installationer	3 214	1 031
El, installationer	550	29 138
Hiss	25 190	7 151
Övriga installationer	1 031	-
Huskropp	-	5 466
Vattenskador	426 841	-
Klottersanering	-	1 705
<b>Summa</b>	<b>537 015</b>	<b>125 963</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	106 250	87 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	220 625	-
Ventilation, installationer	-	68 750
<b>Summa</b>	<b>326 875</b>	<b>156 250</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	48 870	48 870
Teknisk förvaltning	435 752	461 115
Besiktningkostnader	73 562	162 324
Snöröjning	-	4 038
Serviceavtal	80 047	145 950
Förbrukningsmaterial	11 281	15 962
Övriga utgifter för köpta tjänster	68 674	24 686
El	365 917	197 942
Uppvärmning	342 339	291 773
Avfallshantering	196 187	177 275
Försäkringar	141 325	132 708
Systematiskt brandskyddsarbete	9 470	8 379
Samfälligheter	400 658	108 983
Kabel-TV	137 361	137 180
Bredband	314 533	309 867
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	376	625
<b>Summa</b>	<b>2 626 351</b>	<b>2 227 677</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 497	19 489
Frakter och transporter	-	1 620
Kontorsmateriel och trycksaker	-	2 035
Tele och post	7 056	7 975
Förvaltningskostnader	268 490	263 609
Revision	33 410	32 500
Jurist- och advokatkostnader	50 265	20 873
Bankkostnader	4 062	4 384
IT-tjänster	1 959	-
Övriga externa tjänster	188 784	194 184
Övriga externa kostnader	3 119	1 607
Intäkter av engångskaraktär/Uppsk kostn VA-anslutning	-76 147	-
<b>Summa</b>	<b>484 495</b>	<b>548 276</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	138 000	137 950
Valberedning	5 000	-
Övriga arvoden	6 000	54 000
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-	8 700
<b>Summa</b>	<b>149 000</b>	<b>200 650</b>
Sociala avgifter	40 562	50 731
<b>Summa</b>	<b>189 562</b>	<b>251 381</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 059 950	2 059 950
<b>Summa</b>	<b>2 059 950</b>	<b>2 059 950</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>288 318 000</b>	<b>288 318 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 181 975	-2 122 025
	<u>-4 181 975</u>	<u>-2 122 025</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 059 950	-2 059 950
	<u>-2 059 950</u>	<u>-2 059 950</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 241 925</b>	<b>-4 181 975</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>282 076 075</b>	<b>284 136 025</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	199 753 070	201 813 020
Mark	82 323 005	82 323 005
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	4 887 000	4 887 000
	<u>135 887 000</u>	<u>135 887 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>135 887 000</b>	<b>135 887 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>94 887 000</i>	<i>94 887 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	41 771	86 071
Förutbetalda kostnader	232 928	171 643
<b>Summa</b>	<b>274 699</b>	<b>257 714</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	910 593	395 613
Transaktionskonto Swedbank	1 813 363	6 024 968
<b>Summa</b>	<b>2 723 956</b>	<b>6 420 582</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	43 057 684	19 328 842
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 279 816	38 558 658
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>62 337 500</b>	<b>57 887 500</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	62 337 500	57 887 500
<b>Summa</b>	<b>62 337 500</b>	<b>57 887 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank		löst	19 295 506		19 295 506	-
Swedbank	1,90 %	2023-07-31	19 296 488	-	16 672	19 279 816
Swedbank	0,97 %	2022-06-22	19 295 506	-	16 664	19 278 842
Swedbank	0,697 %	2021-12-31	0	23 778 842		23 778 842
<b>Summa</b>			<b>57 887 500</b>	<b>23 778 842</b>	<b>19 328 842</b>	<b>62 337 500</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	181 360	210 991
Upplupna räntekostnader	103 269	139 253
Förutbetalda intäkter	404 056	372 737
Upplupna revisionsarvoden	33 660	33 250
Upplupna driftskostnader	171 267	131 440
Upplupen VA-anlutning	-	6 877 538
<b>Summa</b>	<b>893 612</b>	<b>7 765 209</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	95 000 000	95 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>

## **Underskrifter**

Stockholm, 2022-

Karl Kahlau  
Styrelseordförande

Erik Stark

Reine Axelsson

Robin Bodérus

Ehsan Nazeriha

Joachim Wängelin

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Anders Slättås, JA Revision KB  
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2021 Brf Orion i Hägerneholm

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Maj 02 2022 08:14AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6267E5D39BAD3  
MAJ 02 2022 08:14AM

Deltagare

**Susanne Collin Thörn (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Apr 26 2022 04:30PM

**Karl Kahlau (E-Signatur)**

Signerad: Apr 26 2022 04:46PM

**Erik Stark (E-Signatur)**

Signerad: Apr 28 2022 10:45AM

**Reine Axelsson (E-Signatur)**

Signerad: Apr 28 2022 10:41PM

**Robin Bodérus (E-Signatur)**

Signerad: Apr 27 2022 05:51PM

**Ehsan Nazeriha (E-Signatur)**

Signerad: Apr 29 2022 06:06PM

**Joachim Wängelin (E-Signatur)**








Signerad: Apr 26 2022 05:04PM

**Anders Slåttås (E-Signatur)**

Signerad: Maj 02 2022 08:14AM



## Registrerade händelser

Apr 26 2022 04:30PM	Susanne Collin Thörn skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 26 2022 04:44PM	Karl Kahlau granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1334570/6268021558bd8">https://esign.simplesign.io/document/view/1334570/6268021558bd8</a>	IP ADDRESS 82.99.40.233
Apr 26 2022 04:46PM	 Karl Kahlau signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.5623 Long 18.2376</i> <i>Signerad med: BankID (50f52f51-4fd8-4a7a-86b8-83b8b7ff98dd)</i>	IP-ADDRESS 83.226.183.73
Apr 28 2022 10:44AM	Erik Stark granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1334571/626802182f633">https://esign.simplesign.io/document/view/1334571/626802182f633</a>	IP ADDRESS 83.185.34.186
Apr 28 2022 10:45AM	 Erik Olov Einar Stark signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (6f1536e9-3cc9-4b48-b5ef-0e8fc74e52e4)</i>	IP-ADDRESS 83.185.34.186
Apr 26 2022 06:05PM	Reine Axelsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1334572/6268021adada3">https://esign.simplesign.io/document/view/1334572/6268021adada3</a>	IP ADDRESS 217.210.182.177
Apr 28 2022 10:41PM	 Reine Hugo Axelsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 38.731 Long -9.1373</i> <i>Signerad med: BankID (3f27a0f4-9666-40a7-9c28-74e36a0b1073)</i>	IP-ADDRESS 85.241.97.77
Apr 27 2022 05:49PM	Robin Bodérus granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1334573/6268021cb6dcb">https://esign.simplesign.io/document/view/1334573/6268021cb6dcb</a>	IP ADDRESS 81.229.113.91
Apr 27 2022 05:51PM	 Robin Jonathan Bodérus signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.4417 Long 18.0637</i> <i>Signerad med: BankID (aef14fbe-957f-4f0d-add2-7a460f84ff66)</i>	IP-ADDRESS 81.229.113.91
Apr 29 2022 06:06PM	Ehsan Nazeriha granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1334574/6268021ead909">https://esign.simplesign.io/document/view/1334574/6268021ead909</a>	IP ADDRESS 212.181.142.48
Apr 29 2022 06:06PM	 EHSAN NAZERIHA signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.6549 Long 12.5921</i> <i>Signerad med: BankID (a92b6af1-9471-41ab-a675-776bc59f23b3)</i>	IP-ADDRESS 90.129.192.185
Apr 26 2022 04:51PM	Joachim Wängelin granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1334575/626802205d441">https://esign.simplesign.io/document/view/1334575/626802205d441</a>	IP ADDRESS 81.231.231.138
Apr 26 2022 05:04PM	 JOACHIM WÄNGELIN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.4286 Long 18.0847</i> <i>Signerad med: BankID (6f4cf84f-1975-43f9-86b2-0f9db230127d)</i>	IP-ADDRESS 81.231.231.138
Maj 02 2022 08:12AM	Anders Slättås granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1334576/626802225ab8b">https://esign.simplesign.io/document/view/1334576/626802225ab8b</a>	IP ADDRESS 46.246.43.90
Maj 02 2022 08:14AM	 ANDERS SLÄTTÅS signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (fc8e70fe-8ba1-4775-83b7-fbf1227e2ef8)</i>	IP-ADDRESS 158.174.2.198
Maj 02 2022 08:14AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6267e5d39bad3 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

# 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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsmed 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 2021 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 2 maj 2022

---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor

# Dokument

## rb brf orion 2021

Antal sidor: 4  
Verifikationsdatum: Maj 02 2022 09:12AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 626F833E153C9  
MAJ 02 2022 09:12AM

## Deltagare

Susanne Collin Thörn (Skapare)


Bredablickgruppen

Skickades: Maj 02 2022 09:10AM

Anders Slättås (E-Signatur)

Signerad: Maj 02 2022 09:12AM

## Registrerade händelser

Maj 02 2022 09:10AM	Susanne Collin Thörn skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Maj 02 2022 09:11AM	Anders Slättås granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1343172/626f83e081dfd">https://esign.simplesign.io/document/view/1343172/626f83e081dfd</a>	IP ADDRESS 46.246.43.90
Maj 02 2022 09:12AM	 ANDERS SLÄTTÅS signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653 Signerad med: BankID (9109a422-7fd6-4397-89b6-032ec8a01a0c)	IP-ADDRESS 158.174.2.198
Maj 02 2022 09:12AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626f833e153c9 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.