



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Orion i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö

Org. nr. 727000-0750

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2022-01-01-2022-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1965-1969 på fastigheten Kosmos 1 och 3, Orion 5,6 och 7 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 8 st bostadshus med 22 uppgångar med adresserna: Koltorpsplan 2 och 4 A-C, Södra Koltorpsgatan 36 A-C, Hagtorngatan 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, Södra Skogsvägen 11 A-C och 13 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	16 st	1	rok	720 m <sup>2</sup>
		72 st	2	rok	4 704 m <sup>2</sup>
		85 st	3	rok	7 371 m <sup>2</sup>
		18 st	4	rok	1 807 m <sup>2</sup>
		191 st			14 602 m <sup>2</sup>
Garage		127 st			
		127 st			
Totalt		318 st			14 602 m <sup>2</sup>



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fönsterbyte och fasadrenovering.
- Översyn och renovering av våra lekplatser.
- Installerat solceller på ytterligare två låghus.
- Renovering av både föreningens lägenhet och föreningens basturum.
- Nya arbetsbord och ny belysning i tvättstugorna.
- Fortsatt arbete med föreningens grönytor, samt iordningsställt en parkering för husvagnar och husbilar.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Gjort klart med utbytet av trasiga tegelstenar.
- Ny asfaltering 30 % av föreningens asfalterade ytor samtidigt lagt ny kantsten och fortsatt förbättring av föreningens grönytor.
- Byte av torkskåp och tvättmaskiner fortgår, även planering av projektet med relining av avloppsstammar.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-09-19.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av takpapp på höghuset. Fortsatt ny asfaltering 30 % av föreningens ytor samt byte av kantsten tills alla ytor är klara. Fortsatt projektering ihop med byggledare från HSB för relining av våra avloppsstammar. Solpaneler sätts upp på resterande fyra låghusen. Nya lägenhetsdörrar.

### Aktiviteter

Grillkväll 2022-08-25 med musik och allsång av Daniel Undfors. Fulla aktiviteter i vävstugorna, motionsgym, i biljard och dartrummet. Även i vårt bordstennisrum och i stickcaféet.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2022-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % 2023-01-01, samtidigt som hyresnivåerna då ökade med 5 %.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 568 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Avsättningen till inre fonden avslutats 2023-01-01, vilket motsvarar en avgiftsnivå på 2%.

Balkongavgift enligt i särskild ordning fastställda andelstal, tas ut på de lägenheter som fått sina balkonger ombyggda. Avgiften baseras på de faktiska underhålls och kapitalkostnaderna för balkongombyggnaden.



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen anser att månadsavgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Medlemsinformation**

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

### **Antagande av HSB-koden**

Föreningen har antagit HSB-koden för brf.

### **Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar, via Säkra.
- Städavtal HSB Förvaltning.
- Tele2 avtal avseende TV.
- Bixia miljöcertifierad el.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02, 56 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 229 medlemmar (föregående års antal 230) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Max-Göran Forsström	ordförande
Jenny Sandberg	sekreterare
Peter Gren	ledamot
Corina Carlquist	ledamot
Kent Petersén	ledamot
Henric Larsson	ledamot
Ulf Pettersson	ledamot
Margit Kemmeter	ledamot
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Max-Göran Forsström, Peter Gren och Corina Carlquist.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Gren, Kent Petersén, Max-Göran Forsström samt extern firmatecknare Bengt Laveklint, två i förening.

Vicevärd har varit Bengt Laveklint.

Revisor har varit Berndt Gustafsson med Lena Gunnarsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen utser föreningens representanter till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Inger Myrlander, sammankallande och Lina Pettersson samt Rosemarie Grankvist.



HSB – där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	9 846	9 545	10 050	9 476	9 293
Res. efter finansiella poster, tkr	666	263	1 914	-2 257	-43
Soliditet, %	36 %	34 %	34 %	30 %	39 %
Balansomslutning, tkr	48 184	49 137	48 818	48 307	43 569
Eget kapital, tkr	17 468	16 802	16 539	14 624	16 881
Taxeringsvärde, tkr	105 787	89 264	89 264	89 264	70 843
- varav byggnad, tkr	80 335	67 444	67 444	67 444	53 552
Underhållsfond tkr	4 915	6 214	7 395	7 374	11 535
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	551	540	540	540	530
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 877	1 941	2004	2 004	1 461
Belåningsgrad,%	26	32	33	34	31
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	26	27	28	25	13

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 266 000	0	6 213 652	8 059 217	262 855
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	262 855	-262 855
			6 213 652	8 322 072	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			631 000	-631 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-1 929 507	1 929 507	665 858
Belopp vid årets slut	2 266 000	0	4 915 145	9 620 579	665 858

Insatser enligt ekonomisk plan är 2 272 700 kr, lägenhet i föreningens ägo, insats 6 700 kr.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 620 579
Årets resultat	665 858
	<u>10 286 437</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserad vinst	<u>10 286 437</u>
	10 286 437

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 915 145 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 846 148	9 544 705
Summa rörelsens intäkter		9 846 148	9 544 705
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-4 643 118	-4 766 711
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 929 507	-1 853 944
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 800	-79 600
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-861 186	-797 206
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 309 527	-1 409 702
Summa rörelsens kostnader		-8 825 138	-8 907 163
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 021 011</b>	<b>637 542</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 788	12 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 941	-386 958
Summa finansiella poster		-355 153	-374 687
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>665 858</b>	<b>262 856</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>665 858</b>	<b>262 856</b>

**Balansräkning****2022-12-31**    **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	40 850 553	42 060 653
Mark			426 600	426 600
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	332 685	432 112
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	469 872	0
			<u>42 079 710</u>	<u>42 919 365</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

42 080 210    42 919 865**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			6 018	7 568
Avräkningskonto HSB Göta			2 556 822	1 694 959
Övriga fordringar		Not 11	119 615	119 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	290 649	247 947
			<u>2 973 104</u>	<u>2 069 726</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	3 000 000	4 000 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

*Kassa och bank*

Kassa och bank			130 265	147 032
			<u>130 265</u>	<u>147 032</u>

Summa omsättningstillgångar

6 103 369    6 216 758**Summa tillgångar****48 183 579**    **49 136 622**



**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 266 000

2 266 000

Fond för yttre underhåll

4 915 145

6 213 6527 181 1458 479 652*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 620 579

8 059 217

Årets resultat

665 858

10 286 437262 85510 286 4378 322 072

Summa eget kapital

17 467 58216 801 724**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 527 125

25 642 375

19 527 12525 642 375*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 883 650

2 697 100

Leverantörsskulder

900 415

726 600

Skatteskulder

45 217

25 165

Fond för inre underhåll

1 273 499

1 266 845

Övriga skulder

Not 15

91 217

31 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

994 874

1 944 870

11 188 8726 692 523

Summa skulder

30 715 99732 334 898**Summa eget kapital och skulder****48 183 579****49 136 622**

W

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,97
Markanläggning	3,04
Inventarier	10-20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 976 796 kr.



Noter	2022-01-01	2021-01-01	
	2022-12-31	2021-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	8 045 490	7 887 815
	Årsavgifter, lokaler	839 850	839 850
	Hyror	600 647	598 315
	Elintäkter	241 073	91 906
	Värmeintäkter	265 318	266 381
	Övriga intäkter	77 538	88 306
	Bruttoomsättning	10 069 916	9 772 573
	Avgiftsbortfall	-26 523	-26 003
	Hysesbortfall	-15 240	-19 860
	Avsatt till inre fond	-182 005	-182 005
		<b>9 846 148</b>	<b>9 544 705</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	356 515	422 675
	Reparationer	179 755	173 051
	El	280 942	264 775
	Uppvärmning	1 793 178	1 887 003
	Vatten	824 576	792 826
	Sophämtning	132 202	123 914
	Kabel-TV, internet	68 761	68 845
	Övriga avgifter	164 840	145 712
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	307 999	280 840
	Förvaltningsarvoden	259 649	257 583
	Övriga driftskostnader	274 702	349 488
		<b>4 643 118</b>	<b>4 766 711</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 929 507	1 853 944
		<b>1 929 507</b>	<b>1 853 944</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	19 000	16 800
	Medlemsavgifter	62 800	62 800
		<b>81 800</b>	<b>79 600</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	I föreningen finns en manlig fastighetsskötare anställd.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	102 489	99 418
	Vicevärdsarvode	131 018	95 394
	Revisorsarvode	7 520	7 224
	Löner och andra ersättningar	14 094	1 211
	Sociala kostnader	45 438	36 967
		300 559	240 214
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	334 788	333 119
	Sociala kostnader	105 569	107 194
	Uttagskatt	109 779	116 679
		550 136	556 992
	<b>Totalt</b>	<b>850 695</b>	<b>797 206</b>



<b>Noter</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 210 100	1 310 275
	Inventarier	99 427	99 427
		<b>1 309 527</b>	<b>1 409 702</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 061 086	59 253 094
Årets investeringar	0	-192 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 061 086	59 061 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 000 434	-15 690 159
Årets avskrivningar	-1 210 100	-1 310 275
Utgående avskrivningar	-18 210 534	-17 000 434
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>40 850 553</b>	<b>42 060 653</b>
Taxeringsvärde för Kosmos 1 & 3, Orion 5-7		
Byggnad - bostäder	79 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	1 335 000	1 444 000
	80 335 000	67 444 000
Mark - bostäder	25 000 000	21 400 000
Mark - lokaler	452 000	420 000
	25 452 000	21 820 000
Taxeringsvärde totalt	105 787 000	89 264 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 067 346	1 072 021
Årets investeringar	0	34 475
Årets utrangeringar	0	-39 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 067 346	1 067 346
Ingående avskrivningar	-635 234	-574 957
Årets avskrivningar	-99 427	-99 427
Årets utrangeringar	0	39 150
Utgående avskrivningar	-734 661	-635 234
<b>Bokfört värde</b>	<b>332 685</b>	<b>432 112</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investering	469 872	0
Omfört till byggnad	0	192 008
Utgående anskaffningsvärde	469 872	0
Pågående nyanläggning avser solceller. Beräknad utgift uppgår till ca 2,4 miljoner kr och beräknas färdig 2023.		
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	119 615	119 251
	119 615	119 251
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	290 649	247 947
	290 649	247 947

**Noter** **2022-12-31**    **2021-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-09-04	2023-03-04	6 mån	0,45%	3 000 000
					<b>3 000 000</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	17892886	1,30%	2024-12-06	1 829 625	75 500
SBAB	17892924	0,95%	2023-08-15	955 000	955 000
SBAB	17892967	3,18%	2023-12-06	1 768 400	1 768 400
SBAB	24711455	1,13%	2025-02-14	5 739 000	266 000
SBAB	29405921	1,56%	2023-09-08	4 468 750	4 468 750
SBAB	29406219	0,99%	2024-10-11	4 468 750	125 000
SBAB	29951640	1,79%	2026-05-11	6 343 750	175 000
SBAB	30363191	1,14%	2026-10-12	1 837 500	50 000
				<b>27 410 775</b>	<b>7 883 650</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 527 125**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 767 275

Kortfristig del av långfristig skuld **7 883 650**    **2 697 100**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 36 717 100 36 717 100  
*Varav obelånade* *0* *0*

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	10 197	8 594
Arbetsgivaravgifter	9 367	8 707
Mervärdesskatt	67 207	14 042
Övriga kortfristiga skulder	4 446	600
	<b>91 217</b>	<b>31 943</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	20 739	18 937
Övriga upplupna kostnader	100 899	1 046 656
Förutbetalda hyror och avgifter	873 236	879 277
	<b>994 874</b>	<b>1 944 870</b>

**Övriga noter****Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.



**Noter**

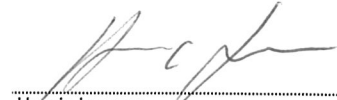
**2022-12-31**

**2021-12-31**

Nässjö 2/5 2023

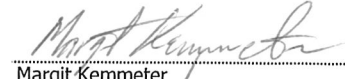
  
Max-Göran Forsström

  
Corina Carlquist

  
Henric Larsson

  
Jenny Sandberg

  
Kent Petersén

  
Margit Kemmeter

  
Ulf Pettersson

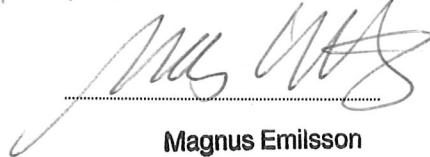
  
Peter Gren

  
Rolf Lind

Vår revisionsberättelse har 2023 -04-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Berndt Gustafsson

Av föreningen vald revisor



**Magnus Emilsson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Orion i Nässjö, org.nr. 727000-0750

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orion i Nässjö för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

W



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Orion i Nässjö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

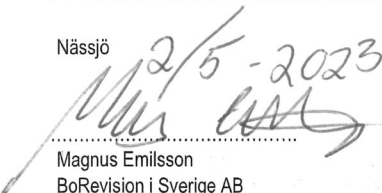
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö

2/5 - 2023  
  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Berndt Gustafsson  
Av föreningen vald revisor



## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

