



ÅRSREDOVISNING 2023

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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 anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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
2023-01-01-2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 ²
		72 st	2	rok	4 704 m ²
		85 st	3	rok	7 371 m ²
		18 st	4	rok	1 807 m ²
		191 st			14 602 m ²
Garage		127 st			1 675 m ²
		127 st			
Totalt		318 st			16 277 m ²



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

- Installerat solceller på ytterligare två låghus.
- Fortsatt arbete med föreningens grönytor, samt iordningsställt en parkering för husvagnar och husbilar.
- Trasiga tegelstenar utbyta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av takpapp på höghuset.
- Ny asfaltering 30% av föreningens ytor, samt byte av kantsten.
- Solceller uppsatta på de resterande fyra låghusen.
- Relining av avloppsstammar är påbörjat på Södra Koltorpsgatan 36 A-C.
- Ljusarmaturer är uppsatta utanför höghuset, även brandsläckare är uppsatta i samtliga källargångar och i samtliga trapphus.
- Byte av torkskåp och tvättmaskiner fortgår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-09-04. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fortsatt relining av avloppstammar. Renovering och målning av våra garagelängor. Asfaltering 30 % av föreningens ytor samt byte av kantsten tills alla ytor är klara. Nya lägenhetsdörrar och nytt bokningssystem för tvättstugorna.

Aktiviteter

Grilldag 2023-10-07. Fullt med aktiviteter i vävstugorna, motionsgym, i biljard och dartrummet. Aktiviteter även i bordstennisrummet och i stickcaféet.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % 2024-01-01.

Inre fonden avslutades 2023-01-01, vilket motsvarar en avgiftsnivå med 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.

Uppllysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket delvis täcks av underhållsfonden.

Vi har ett sparande på 225 kr per kvm. Föreningen har gjort en avgiftshöjning med 4 % inför år 2024.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Informationsblad har regelbundet delats ut till medlemmarna och även publicerats på hemsidan.

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 2023-06-01, 82 medlemmar deltog. Föreningen hade vid årets slut 234 medlemmar (föregående års antal 229) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Max-Göran Forsström	ordförande
Jenny Sandberg	sekreterare
Kent Petersén	ledamot
Henric Larsson	ledamot
Ulf Pettersson	ledamot
Margit Kemmeter	ledamot
Marie Jarl	ledamot
Rasmus Klasson	ledamot
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Max-Göran Forsström, Jenny Sandberg, Kent Petersén, Henric Larsson, Ulf Pettersson och Margit Kemmeter.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ulf Pettersson, 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.

MU



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	10 244	9 846	9 545	10 050	9 476
Res. efter finansiella poster, tkr	-340	666	263	1 914	-2 257
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	656				
Skuldsättning kr per kvm	1 627				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 814				
Sparande per kvm	225				
Räntekänslighet, %	2,8				
Energikostnad per kvm	192				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	94				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där balkongavgiften, IMD och intäkter värme Kosmos har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 266 000	0	4 915 145	9 620 579	665 858
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	665 858	-665 858
			4 915 145	10 286 437	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			612 000	-612 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-2 615 374	2 615 374	-340 337
Belopp vid årets slut	2 266 000	0	2 911 771	12 289 811	-340 337

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	12 289 811
Årets resultat	-340 337
	11 949 474
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserad vinst	11 949 474
	11 949 474

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 911 771 kr.

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 243 832	9 846 148
Summa rörelsens intäkter		10 243 832	9 846 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 139 825	-4 653 609
Periodiskt underhåll	Not 3	-2 615 374	-1 929 507
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 500	-81 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-968 210	-850 695
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 382 405	-1 309 527
Summa rörelsens kostnader		-10 190 314	-8 825 138
Rörelseresultat		53 518	1 021 011
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 907	19 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 762	-374 941
Summa finansiella poster		-393 855	-355 153
Resultat efter finansiella poster		-340 337	665 858
Årets resultat		-340 337	665 858

lv

Balansräkning

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 14	Not 7	41 915 502	40 850 553
Mark			426 600	426 600
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	247 790	332 685
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	588 250	469 872
			<u>43 178 142</u>	<u>42 079 710</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar			<u>43 178 642</u>	<u>42 080 210</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 313	6 018
Avräkningskonto HSB Göta			1 509 563	2 556 822
Övriga fordringar		Not 11	125 904	119 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	336 659	290 649
			<u>1 973 439</u>	<u>2 973 104</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	2 000 000	3 000 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Bankkonton			118 306	130 265
			<u>118 306</u>	<u>130 265</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>4 091 745</u>	<u>6 103 369</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

47 270 387 48 183 579

ju

Balansräkning

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 266 000	2 266 000
Fond för yttre underhåll	2 911 771	4 915 145
	<u>5 177 771</u>	<u>7 181 145</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 289 811	9 620 579
Årets resultat	-340 337	665 858
	<u>11 949 474</u>	<u>10 286 437</u>

Summa eget kapital	<u>17 127 245</u>	<u>17 467 582</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14 18 781 000	19 527 125
	<u>18 781 000</u>	<u>19 527 125</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 701 075	7 883 650
Leverantörsskulder	1 355 308	900 415
Skatteskulder	111 139	45 217
Fond för inre underhåll	970 350	1 273 499
Övriga skulder	Not 15 163 290	91 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 060 980	994 874
	<u>11 362 142</u>	<u>11 188 872</u>

Summa skulder	<u>30 143 142</u>	<u>30 715 997</u>
---------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder	<u>47 270 387</u>	<u>48 183 579</u>
---------------------------------------	--------------------------	--------------------------

14

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-340 337	665 858
Avskrivningar	1 382 405	1 309 527
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 042 068</u>	<u>1 975 385</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 594	-41 516
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	355 845	-690 202
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 350 319</u>	<u>1 243 668</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 480 837	-469 872
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 480 837</u>	<u>-469 872</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-928 700	-928 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-928 700</u>	<u>-928 700</u>
Årets kassaflöde	-2 059 218	-154 904
Likvida medel vid årets början *)	5 687 087	5 841 992
Likvida medel vid årets slut *)	3 627 869	5 687 087

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 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 anskaffningsvärdet 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	0,10
Ombyggnader	3,08
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 framåttriktat.

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 1 589 kronor per lägenhet.

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
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.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	8 286 821
	Årsavgifter, balkonger	839 850
	Hyror	637 019
	Elintäkter	180 651
	Värmeintäkter	277 402
	Övriga intäkter	82 736
	Bruttoomsättning	10 304 480
	Avgiftsbortfall	-27 233
	Hysesbortfall	-33 415
	Avsatt till inre fond	0
		10 243 832
		8 045 490
		839 850
		600 647
		241 073
		265 318
		77 538
		10 069 916
		-26 523
		-15 240
		-182 005
		9 846 148
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	465 035
	Reparationer	266 126
	El	385 544
	Uppvärmning	1 863 977
	Vatten	875 098
	Sophämtning	210 962
	Kabel-TV, Internet	69 017
	Övriga avgifter	179 769
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	321 369
	Förvaltningsarvoden	270 228
	Övriga driftskostnader	232 700
		5 139 825
		4 653 609
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	2 615 374
		2 615 374
		1 929 507
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	21 700
	Medlemsavgifter	62 800
		84 500
		81 800

MW

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	I föreningen finns en manlig fastighetsskötare anställd.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	120 949 102 489
	Vicevårdsarvode	178 800 131 018
	Revisorsarvode	7 940 7 520
	Löner och andra ersättningar	16 830 14 094
	Sociala kostnader	53 387 45 438
		<u>377 906 300 559</u>
	Övriga anställda	
	Löner och ersättningar	366 228 334 788
	Sociala kostnader	107 065 105 569
	Uttagsskatt	117 011 109 779
		<u>590 304 550 136</u>
	Totalt	968 210 850 695
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	1 297 510 1 210 100
	Inventarier	84 895 99 427
		<u>1 382 405 1 309 527</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
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	59 061 086
Årets investeringar	2 362 459	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 423 545	59 061 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 210 534	-17 000 434
Årets avskrivningar	-1 297 510	-1 210 100
Utgående avskrivningar	-19 508 044	-18 210 534
Utgående bokfört värde	41 915 502	40 850 553
Taxeringsvärde för Kosmos 1 & 3, Orion 5-7		
Byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
Byggnad - lokaler	1 335 000	1 335 000
	80 335 000	80 335 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	452 000	452 000
	25 452 000	25 452 000
Taxeringsvärde totalt	105 787 000	105 787 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 067 346	1 067 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 067 346	1 067 346
Ingående avskrivningar	-734 661	-635 234
Årets avskrivningar	-84 895	-99 427
Utgående avskrivningar	-819 556	-734 661
Bokfört värde	247 790	332 685
Not 9 Pågående nyanläggningar och forskott		
Ingående anskaffningsvärde	469 872	0
Årets investering	2 480 837	469 872
Omfört till ombyggnad, solceller	-2 362 459	0
Utgående anskaffningsvärde	588 250	469 872
Pågående nyanläggning avser relining. Beräknad utgift uppgår till ca 5,5 milj kr och beräknas färdig år 2024. Avser Södra Koltorpsgatan 36 och Hagtorngatan 2.		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	125 904	119 615
	125 904	119 615
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 659	290 649
	336 659	290 649

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-02-27	3 mån	2,60%	2 000 000
					2 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	17892886	1,30%	2024-12-06	1 754 125	1 754 125
SBAB	17892924	4,93%	2024-08-15	915 000	915 000
SBAB	17892967	3,55%	2027-11-17	1 696 200	72 200
SBAB	24711455	1,13%	2025-02-14	5 473 000	266 000
SBAB	29405921	4,32%	2028-09-15	4 343 750	125 000
SBAB	29406219	0,99%	2024-10-11	4 343 750	4 343 750
SBAB	29951640	1,79%	2026-05-11	6 168 750	175 000
SBAB	30363191	1,14%	2026-10-12	1 787 500	50 000
				26 482 075	7 701 075

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 781 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 119 825

Kortfristig del av långfristig skuld **7 701 075** **7 883 650**

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	7 818	10 197
Arbetsgivaravgifter	7 063	9 367
Mervärdesskatt	143 398	67 207
Övriga kortfristiga skulder	5 011	4 446
		163 290 91 217

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	42 309	20 739
Övriga upplupna kostnader	130 693	100 899
Förutbetalda hyror och avgifter	887 978	873 236
		1 060 980 994 874


Noter

2023-12-31

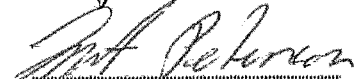
2022-12-31

Nässjö 1614


Max-Göran Forsström


Hénric Larsson

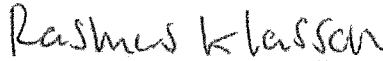

Jenny Sandberg



Kent Petersén


Margit Kémmeber

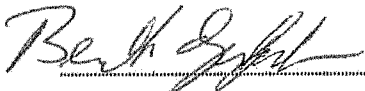

Marie Jari


Ulf Pettersson


Rasmus Klasson


Rolf Lind

Vår revisionsberättelse har 2024-04-15 avgivits beträffande denna årsredovisning


Berndt Gustafsson

Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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.

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 Bostadsrättsförening Orion i Nässjö för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Revisor 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.

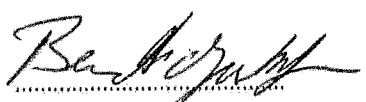
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 överträdelser 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 den 15/4 2024


Magnus Emilsson 18/4 2024
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Berndt Gustafsson
Av föreningen vald revisor