



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Orion i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö

Org. nr. 727000-0750

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01-2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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, Hagtornsgatan 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:

- Bytt takpapp på höghuset.
- Solceller finns på alla låghusen.
- Relining av avloppsstammar på Södra Koltorpsgatan 36 A-C.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Reliningen av avloppsstammar på Södra Koltorpsgatan 36 och Hagtornsgatan 2 är klara, även delar av Hagtornsgatan 4 är klara.
- Översyn av ventilationen är påbörjad.
- Målning har gjorts med 30 % av våra garage.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-09-10. 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.
- Målning av våra garagelängor.
- Göra klart asfalteringen och bytet av kantsten.
- Nya lägenhetsdörrar.
- Målning av källare.
- Översyn av ventilationen.
- Byte av tvättmaskiner och torktumlare fortgår.

Aktiviteter

Grilldag 2024-08-29. Fullt med aktiviteter i vävstugorna, motionsgym, i biljard och dartrummet. Aktiviteter även i bordstennisrummet och i stickcaféet.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % 2025-01-01. 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.

Medlemsinformation

Informationsblad har regelbundet delats ut till medlemmarna och även publicerats på hemsidan. Nya trädgårdsmöbler till bersåerna är inköpta i år.

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 och bredband.
- Bixia miljöcertifierad el.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30, 73 medlemmar deltog och där antogs andra beslut om stadgeändring. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-10-02.

Föreningen hade vid årets slut 232 medlemmar (föregående års antal 234) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Max-Göran Forsström	ordförande
Jenny Sandberg	sekreterare
Kent Petersén	ledamot
Henric Larsson	ledamot
Michael Söderström	ledamot
Margit Kemmeter	ledamot
Marie Jarl	ledamot
Sara Bäckman	ledamot
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Max-Göran Forsström, Marie Jarl och Sara Bäckman.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Margit Kemmeter, 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.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	10 786	10 244	9 846	9 545	10 050
Res. efter finansiella poster, tkr	755	-340	666	263	1 914
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	680	656			
Skuldsättning kr per kvm	1 875	1 627			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 090	1 814			
Sparande per kvm	210	225			
Räntekänslighet, %	3,1	2,8			
Energikostnad per kvm	210	192			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkterna	92	94			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där balkongavgiften, solceller och el från laddstolpar 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	2 911 771	12 289 811	-340 337
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	-340 337	340 337
			2 911 771	11 949 474	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			733 000	-733 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-1 011 992	1 011 992	754 531
Belopp vid årets slut	2 266 000	0	2 632 779	12 228 466	754 531

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	12 228 466
Årets resultat	<u>754 531</u>
	12 982 997
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserad vinst	<u>12 982 997</u>
	12 982 997

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 632 779 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 786 417	10 243 832
Summa rörelsens intäkter		10 786 417	10 243 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 762 242	-5 139 825
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 011 992	-2 615 374
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 700	-84 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-950 535	-968 210
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 650 368	-1 382 405
Summa rörelsens kostnader		-9 457 837	-10 190 314
Rörelseresultat		1 328 580	53 518
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 144	66 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 193	-460 762
Summa finansiella poster		-574 049	-393 855
Resultat efter finansiella poster		754 531	-340 337
Årets resultat		754 531	-340 337

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 14	Not 7	48 855 938	41 915 502
Mark			426 600	426 600
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	6 895	247 790
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	588 250
			<u>49 289 433</u>	<u>43 178 142</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>49 289 933</u>	<u>43 178 642</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 228	1 313
Avräkningskonto HSB Göta			2 377 741	1 509 563
Övriga fordringar		Not 11	137 005	125 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	743 373	336 659
			<u>3 266 347</u>	<u>1 973 439</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			105 045	118 306
			<u>105 045</u>	<u>118 306</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>3 371 392</u>	<u>4 091 745</u>
Summa tillgångar			<u>52 661 324</u>	<u>47 270 387</u>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 266 000	2 266 000
Fond för yttre underhåll		2 632 779	2 911 771
		<u>4 898 779</u>	<u>5 177 771</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 228 466	12 289 811
Årets resultat		754 531	-340 337
		<u>12 982 997</u>	<u>11 949 474</u>
Summa eget kapital		<u>17 881 776</u>	<u>17 127 245</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 151 800	18 781 000
		<u>13 151 800</u>	<u>18 781 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 369 575	7 701 075
Leverantörsskulder		2 112 574	1 355 308
Skatteskulder		62 671	111 139
Fond för inre underhåll		797 802	970 350
Övriga skulder	Not 15	321 826	163 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	963 301	1 060 980
		<u>21 627 748</u>	<u>11 362 142</u>
Summa skulder		<u>34 779 548</u>	<u>30 143 142</u>
Summa eget kapital och skulder		52 661 324	47 270 387

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	754 531	-340 337
Avskrivningar	1 650 368	1 382 405
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 404 899	1 042 068
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-424 729	-47 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	597 107	355 845
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 577 276	1 350 319
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 917 659	-2 480 837
Reavinst försäljningar av inventarier	156 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 761 659	-2 480 837
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 039 300	-928 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 039 300	-928 700
Årets kassaflöde	-1 145 083	-2 059 218
Likvida medel vid årets början *)	3 627 869	5 687 087
Likvida medel vid årets slut *)	2 482 786	3 627 869

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 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	0,10
Ombyggnader	3,15
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 1 630 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	8 618 433	8 286 821
	Årsavgifter, balkonger	839 850	839 850
	Hyror	656 126	637 019
	Elintäkter	219 334	180 651
	Värmeintäkter	255 764	277 402
	Övriga intäkter	280 247	82 736
	Reavinst försäljning traktor och en del andra maskiner	167 750	0
	Bruttoomsättning	10 869 754	10 304 480
	Avgiftsbortfall	-28 209	-27 233
	Hysesbortfall	-55 128	-33 415
	10 786 417	10 243 832	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	571 542	465 035
	Reparationer	430 675	266 126
	El	490 653	385 544
	Uppvärmning	1 932 288	1 863 977
	Vatten	993 399	875 098
	Sophämtning	220 691	210 962
	Kabel-TV, internet	51 900	69 017
	Övriga avgifter	220 216	179 769
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	329 200	321 369
	Förvaltningsarvoden	283 376	270 228
	Övriga driftskostnader	238 302	232 700
	5 762 242	5 139 825	
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 011 992	2 615 374
	1 011 992	2 615 374	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	19 900	21 700
	Medlemsavgifter	62 800	62 800
	82 700	84 500	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
I föreningen finns en manlig fastighetsskötare anställd			
Förtroendevalda			
	Styrelsearvode	131 020	120 949
	Vicevärdsarvode	178 800	178 800
	Revisorsarvode	8 066	7 940
	Löner och andra ersättningar	33 099	16 830
	Sociala kostnader	68 198	53 387
		419 183	377 906
Övriga anställda			
	Löner och ersättningar	320 877	366 228
	Sociala kostnader	104 610	107 065
	Uttagsskatt	105 865	117 011
		531 352	590 304
	Totalt	950 535	968 210
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>			
	Byggnader	1 565 473	1 297 510
	Inventarier	84 895	84 895
	1 650 368	1 382 405	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
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	61 423 545	59 061 086
Årets investeringar	8 505 909	2 362 459
Årets försäljning/ utrangering	-682 997	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 246 457	61 423 545
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 508 044	-18 210 534
Årets avskrivningar	-1 565 473	-1 297 510
Årets försäljning/utrangering	682 997	0
Utgående avskrivningar	-20 390 520	-19 508 044
Utgående bokfört värde	48 855 938	41 915 502
Taxeringsvärde för Kosmos 1 och 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
Årets försäljning	-156 000	0
Årets utrangeringar	-660 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 096	1 067 346
Ingående avskrivningar	-819 556	-734 661
Årets avskrivningar	-84 895	-84 895
Årets utrangeringar	660 250	0
Utgående avskrivningar	-244 201	-819 556
Bokfört värde	6 895	247 790
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	588 250	469 872
Årets investering	7 917 659	118 378
Omfört till byggnad	-8 505 909	-2 362 459
Utgående anskaffningsvärde	0	588 250
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	137 005	125 904
	137 005	125 904
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	743 373	336 659
	743 373	336 659

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
HSB Revers		0	2 000 000		
		0	2 000 000		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar	90624013332	4,29%	2025-03-31	2 468 000	2 468 000
Länsförsäkringar	90624369862	3,34%	2025-03-31	2 500 000	2 500 000
SBAB	17892886	3,21%	2025-12-05	1 678 625	1 678 625
SBAB	17892924	3,44%	2025-08-15	875 000	875 000
SBAB	17892967	3,55%	2027-11-17	1 624 000	72 200
SBAB	24711455	1,13%	2025-02-14	5 207 000	5 207 000
SBAB	29406219	3,79%	2025-10-13	4 218 750	4 218 750
SBAB	29405921	4,32%	2028-09-15	4 218 750	125 000
SBAB	29951640	1,79%	2026-05-11	5 993 750	175 000
SBAB	30363191	1,14%	2026-10-12	1 737 500	50 000
				30 521 375	17 369 575
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 151 800
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 685 625
Kortfristig del av långfristig skuld				17 369 575	7 701 075
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				12 102	7 818
Arbetsgivaravgifter				9 921	7 063
Mervärdesskatt				72 698	143 398
Övriga skulder				226 790	0
Övriga kortfristiga skulder				315	5 011
				321 826	163 290
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				49 086	42 309
Övriga upplupna kostnader				89 858	130 693
Förutbetalda hyror och avgifter				824 357	887 978
				963 301	1 060 980

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

Max-Görm Forsström	Henric Larsson	Jenny Sandberg
Kent Petersén	Margit Kemmeter	Marie Jarl
Sara Bäckman	Michael Söderström	Rolf Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Berndt Gustafsson Av föreningen vald revisor	Carina Weslund Myrén 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 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Orion i Nässjö för räkenskapsåret 2024 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berndt Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAX-GÖRN FORSSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:50:38



MICHAEL SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:28:18



MARIE JARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:14:29



SARA BÄCKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:05:38



HENRIC LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:34:44



KENT PETERSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:53:53



JENNY SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:43:21



ROLF LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:21:22



MARGIT KEMMETER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 12:52:05



BERNDT GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:33:05



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:08:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNDT GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:34:25



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:09:13



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.