

Årsredovisning för

# **HSB Brf Orgona**

716416-7863

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Orgona, 716416-7863, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Fastigheter

Bostadsrättsförening Orgona äger 183 bostadslägenheter. Fastighetsbeteckningarna är Skälby 3:92, 3:93 och 3:123 i Järfälla kommun. Byggnaderna uppfördes under åren 1982-83. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 85 220 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 225 172 tkr, varav byggnadsvärdet är 155 372 tkr och markvärdet 69 800 tkr.

Samtliga fastigheter var under 2021 fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	183	17545
Garage	183	
Bilplatser	46	
Bilplatser stor	44	
Gästparkering	35	
		<hr/>
		17 545

### Fastighetsadresser Fastighetsbeteckningar

Vattumannens gränd	Skälby 3:92
Polstjärnans gränd	Skälby 3:92
Lilla Björnens gränd	Skälby 3:93
Stora Björnens gränd	Skälby 3:93
Lilla Hundens gränd	Skälby 3:123
Stora Hundens gränd	Skälby 3:123

### Tillgång till lokaler för de boende

Trivsselfaktorn är hög i föreningen och för de boende finns tillgång till tvättstugor, lekplatser, bastu, festlokal, snickarverkstad, gym/motionslokal samt övernattningslägenhet.

## Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Åsa Aremyr Boding, Ossian Lindhoff och Thomas Hocker. Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

### Skötselavtal

Skötsel avseende mark, inklusive snöröjning har enligt avtal utförts av AB C.R Malms Trädgårdsanläggningar.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Inga Soininen

Kristina Keshavarz

Lisa Carlsson

Esko Vahtola

John Crafoord

Axel Lindqvist

Riitta Fröling

Conny Jonsson

Ordförande

Vice ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot, Ekonomiansvarig avgick jan 2022

HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Siham Kermoury

Denis Stepanov

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för John Crafoord och Denis Stepanov.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Inga Soininen, Kristina Keshavarz och Riitta Fröling.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: Martin Mårtensson, extern revisor av HSB Riksförbund (anställd hos BoRevision AB) samt suppleant Jens Jadbäck.

### Valberedning

Valberedning har varit Camilla Torelm och Zishan Ahmad med Zishan Ahmad som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett följande representanter till Fullmäktige: Ordförande samt Vice Ordförande.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	14 174	14 508	13 910	13 527	13 287
Årets resultat, tkr	2 738	2 781	3 610	3 004	1 758
Fond för yttre underhåll, tkr	8 058	7 516	6 499	5 800	6 071
Belåning, kr/kvm totalyta	6 571	6 145	5 712	5 267	5 388
Soliditet, %	20	20	19	18	16
Räntekänslighet*	8,8	8,3	7,8	6,7	7,0
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	743	743	729	714	701
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	355	366	396	374	336
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm tot yta	63	48	48	47	45

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 886 300	7 516 452	12 089 104	2 781 021
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		541 942	2 239 079	-2 781 021
Årets resultat				2 738 201
	<b>4 886 300</b>	<b>8 058 394</b>	<b>14 328 183</b>	<b>2 738 201</b>

### Styrelsens kommentar

Årets resultat uppvisar ett överskott på 2 738 tkr.

Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att behålla byggnaderna i gott skick, detta genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser. Kommande årsavgifter ska täcka det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

### Redovisningsprinciper

Föreningen upprättar årsredovisning enligt regelverket K3.

Detta innebär att de underhållsåtgärder som överstiger 0,5% av taxeringsvärdet på fastigheten, tas upp som investeringar och skrivs av på bedömd livslängd. Den underhållsåtgärden belastar inte resultatet för innevarande år utan sprids ut på många år framåt i form av avskrivning. En förutsättning för detta är dock att åtgärden förlänger livslängden på byggnaden eller tillför en ny funktion. Invändiga arbeten av kosmetisk karaktär, som t ex målningsarbeten mm, kostnadsföres därför oavsett belopp. Avskrivning är inte en kostnad som motsvaras av en utgift under året. Den är till för att säkerställa att det finns medel att återanskaffa delar av byggnaden när det behövs. Medlen som tas in till detta via avgifterna under året och används delvis för att amortera av lånen. Det skapar då ett låneutrymme tills det är dags att göra ett större underhåll.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27 med närvaro av styrelsemedlemmarna, rösträknarna, föreningens revisor Martin Mårtensson och stämмоordförande Anders Jansson från HSB. På grund av Covid-19 hölls föreningsstämman enbart med poströstning utan närvaro av utomstående. Stämman fick 51 giltiga poströster.

En extrastämma hölls 2021-12-16 för att fastställa ansvar för rivning och återställande av uteplatser inför det akuta dräneringsarbetet på Stora Björnensgränd 53-67. En tionde del av röstberättigade röstade anstå och därför tas frågan upp vid nästa fysisk stämma.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 14 protokollförda sammanträden. På grund av Covid-19 och de gällande pandemireglerna har styrelsemötena under 2021 hållits till största delen digitalt.

### Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret 2021 har föreningen genomfört fyra större projekt:

Investeringar:

- Tak- och ventilationsentreprenad Stora Björnens Gränd 1-67
- Byte av fönster i övervåningar, Stora Björnens Gränd 1-67
- Underhåll:  
Ventilation; byte av filter, kontroll och justering av luftflöden
- Fuktkontroll i badrum och kök samtliga fastigheter

### Årlig besiktning

Styrelsen har genomfört besiktning av föreningens byggnader med HSB Tekniska förvaltare. Utfallet av denna besiktning har legat till grund för uppdatering av underhållsplanen samt budget. Besiktningsman.se har utfört kontrollbesiktning av takentreprenaden i föreningen. Markbesiktning har under året genomförts tillsammans med Ab C Malms.

### Arbetsdagar

Vårens fixardagar ställdes in pga av Covid-19.

Gemensam fixardag genomfördes på hösten för Polstjärnan, Vattumannen, Lilla och Stora Björnens gränd där 25 personer deltog.

### Överlåtelse

Av föreningens 183 bostadslägenheter har 10 överlåtits under 2021, varav två har varit arv eller gåva. Samtliga överlättna bostadslägenheter är upplättna med bostadsrätt.

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 743 kr/m<sup>2</sup>.

Hyror för garage/p-platser per månad,

Garage stor: 400 kr; Garage liten: 300 kr; P-plats stor: 200 kr; P-plats liten: 150 kr.

### Medlemsinformation

Medlemstidningen Orgona-Nytt har delats ut till boende 11 gånger under året. Dessutom har

information anslagits på föreningens anslagstavlur, samt i servicehus. Föreningen har också en hemsida med adress: [www.brforgona.se](http://www.brforgona.se)  
Styrelsen har också tagit emot ett antal frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post. Föreningens e-postadress är: [info@brforgona.se](mailto:info@brforgona.se)  
Ordförande: [ordforande@brforgona.se](mailto:ordforande@brforgona.se)  
Övriga ledamöter samt suppleant: [fornamn@brforgona.se](mailto:fornamn@brforgona.se)

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 258 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### **Vision och mål**

Bostadsrättsföreningen Orgona ska skapa genom styrelsens arbete och medlemmarnas engagemang ett tryggt och attraktivt boende för föreningens medlemmar, både vad gäller underhåll av fastigheter och långsiktighet i den ekonomiska planeringen.

### **Framtida utveckling**

#### **Budget för nästa räkenskapsår**

I budgeten har avsättning gjorts enligt uppdaterad underhållsplan.  
Föreningen står inför stora utgifter inom de kommande åren (bland annat pågående omläggning av tak och byte av ventilation). Styrelsen har tagit hänsyn till detta i både i kort- och långsiktigt budgetarbete.

#### **Underhållsplan**

Det planerade underhållet som syftar till att ge en lång livslängd på föreningens tillgångar finns beskrivet i en underhållsplan. Planen är ett levande dokument som revideras årligen efter genomförd besiktning.

#### **Miljö och återvinning**

Föreningen är ansluten till Järfälla kommuns insamling av sorterat avfall. I föreningen finns sortering av matavfall, plast, glas samt metallförpackningar. Dessutom finns det sortering av visst miljöavfall i föreningens återvinningsrum. Återvinningsrummet är öppet och bemannat en dag i veckan tack vare engagerade medlemmar.

### Tidigare gjorda investeringar

År	Åtgärd
2021	Tak-och ventilationsentreprenad Stora Björnens Gränd 1-67
2021	Byte av fönster i övervåningar, Stora Björnens Gränd 1-67
2020	Tak -och ventilationsentreprenad Polstjärnans Gränd 1-45
2020	Byte av fönster i övervåningar, Polstjärnans Gränd 1-45
2019	Byte av tak och ventilation Vattumannens Gränd 18-64
2019	Byte av fönster i övervåningar, Vattumannens Gränd 18-64
2018	Byte av tak och ventilation Vattumannens Gränd 2-14
2018	Målning av fasader och servicehus Lilla och Stora Björnens gränd
2017	Renovering av servicehus/tvättstuga Vattumannens Gränd
2016-2017	Målning fasader och servicehus Lilla Hundens Gränd
2016	Målning fasader och servicehus Vattumannens och Polstjärnans Gränd
2015	Fönsterbyte
2015	Balkongarbeten

### Planerat större underhåll och investeringar

I det planerade underhållet 2022-2023 avser styrelsen fortsätta med takbyte och byte av ventilation samt komplettering av brandskyddet.

Fastigheter som omfattas av det planerade takbytet är:

- Lilla Hundensgränd
- Lilla Björnens Gränd 26-40
- Servicehusen på Lilla Hundens Gränd, Vattumannens Gränd, Stora Björnens Gränd
- Förrådshuset på Lilla Björnens Gränd och Lilla Hundens Gränd,

Byte av ventilation planeras på fastigheterna:

- Lilla Hundens Gränd
- Polstjärnansgränd 47-77
- Lilla Björnens Gränd
- Stora Björnens Gränd 71-81

Komplettering av brandskyddet planeras att utföras på:

- Lilla Björnens gränd,
- Lilla Hundens gränd,
- Stora Björnens gränd 71-81
- Polstjärnans gränd 47-77.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	14 328 183
Årets resultat	<u>2 738 201</u>
	17 066 384
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	17 066 384
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	533 344
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-2 200 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	15 399 728
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	8 058 394
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>1 666 656</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	9 725 050

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 174 059	14 508 119
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 589 346	-5 697 530
Planerat underhåll	4	-533 344	-691 005
Fastighetsskatt		-388 716	-504 947
Avskrivningar	5	-2 948 230	-2 946 978
		<u>-9 459 636</u>	<u>-9 840 460</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 714 423</b>	<b>4 667 659</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	35 626	32 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 011 848	-1 919 006
		<u>-1 976 222</u>	<u>-1 886 638</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 738 201</b>	<b>2 781 021</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	92 061 624	95 009 853
Mark		10 289 000	10 289 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	29 008 942	18 279 146
		<u>131 359 566</u>	<u>123 577 999</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>131 359 566</u>	<u>123 577 999</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 223	2 996
Avräkningskonto HSB		7 271 897	5 358 602
Övriga fordringar	10	122 369	132 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	257 474	245 566
		<u>7 655 963</u>	<u>5 739 363</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	8 790 930	8 765 900
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>16 446 893</u>	<u>14 505 263</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>147 806 459</u>	<u>138 083 262</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 886 300	4 886 300
Fond för yttre underhåll		8 058 394	7 516 452
		<u>12 944 694</u>	<u>12 402 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		14 328 183	12 089 104
Årets resultat		2 738 201	2 781 021
		<u>17 066 384</u>	<u>14 870 125</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 011 078</u>	<u>27 272 877</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	88 508 206	86 139 283
		<u>88 508 206</u>	<u>86 139 283</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 772 077	21 676 000
Leverantörsskulder		213 346	485 347
Skatteskulder		132 844	254 227
Övriga kortfristiga skulder	14	845 262	923 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 323 646	1 332 089
		<u>29 287 175</u>	<u>24 671 102</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>147 806 459</u>	<u>138 083 262</u>

90.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 738 201	2 781 021
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 948 229	2 946 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 686 430	5 727 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 305	-107 374
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-480 004	140 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 203 121</b>	<b>5 761 288</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-10 729 796	-10 129 926
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 729 796</b>	<b>-10 129 926</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	10 000 000	10 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-2 535 000	-2 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 465 000</b>	<b>7 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 938 325</b>	<b>3 231 362</b>
Likvida medel vid årets början	14 124 502	10 893 139
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16 062 827</b>	<b>14 124 501</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	7 271 897	5 358 602
Kassa och bank	8 790 930	8 765 899
	<b>16 062 827</b>	<b>14 124 501</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	2,4	2102
Ombyggnader tak	Komponentavskrivning	2,5	2058
Ombyggnader fönster	Komponentavskrivning	2,0	2064
Ombyggnader balkonger	Komponentavskrivning	2,5	2054
Ombyggnader målning fasader	Komponentavskrivning	8,3	2029
Ombyggnader ventilation	Komponentavskrivning	6,7	2032

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 25 152 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas om kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 96 136 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året. Utbetalda arvoden 2020 avser verksamhetsår 2019 och 2020.		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	205 800	240 600
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	10 250	9 000
Arvode föreningsvald revisor	12 000	18 000
Övriga arvoden och ersättningar	-	84 000
Utbildning och konferenser	-	25 000
Sociala kostnader	52 798	67 183
	<b>280 848</b>	<b>443 783</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	13 042 700	13 042 700
Hysesintäkter bostäder	-	1 600
Hysesintäkter garage och p-platser	951 048	948 947
Försäkringsersättning	65 233	277 611
Övriga intäkter	115 078	237 261
	<b>14 174 059</b>	<b>14 508 119</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 007 825	1 007 980
Löpande underhåll	1 390 920	1 422 338
El	288 766	186 418
Vatten	821 841	651 754
Sophämtning	420 417	364 383
Fastighetsförsäkring	352 728	329 652
Städning	47 255	3 938
Förvaltningskostnader	547 508	781 047
Extern revision	18 875	17 750
Personalkostnader	287 207	448 870
Kabel-TV	300 704	275 667
Bredband	8 760	8 760
Övrig drift	96 540	198 973
	<b>5 589 346</b>	<b>5 697 530</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	-	24 346
Utfört underhåll installationer	533 344	517 337
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	2 464
Utfört underhåll mark	-	110 576
Utfört underhåll garage och parkering	-	36 282
	<b>533 344</b>	<b>691 005</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	2 948 230	2 946 978
	<u>2 948 230</u>	<u>2 946 978</u>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	25 457	25 381
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 654	6 456
Övriga ränteintäkter	515	531
	<u>35 626</u>	<u>32 368</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	2 007 985	1 913 278
Övriga räntekostnader	3 863	5 728
	<u>2 011 848</u>	<u>1 919 006</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	119 133 728	119 133 728
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>119 133 728</u>	<u>119 133 728</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-24 123 875	-21 176 897
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 948 229	-2 946 978
	<u>-27 072 104</u>	<u>-24 123 875</u>

<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>92 061 624</u>	<u>95 009 853</u>
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	152 000 000	152 000 000
Byggnader - lokaler	3 372 000	3 372 000
	<u>155 372 000</u>	<u>155 372 000</u>

Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	8 800 000	8 800 000
	<u>69 800 000</u>	<u>69 800 000</u>

<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>225 172 000</u>	<u>225 172 000</u>
-----------------------------	--------------------	--------------------

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	18 279 146	8 149 220
Årets anskaffningar tak	10 729 796	10 129 926
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>29 008 942</u>	<u>18 279 146</u>

SD

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	122 369	132 199
	<u>122 369</u>	<u>132 199</u>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	75 147	75 166
Fastighetsförsäkring	182 327	170 400
	<u>257 474</u>	<u>245 566</u>

### Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	279 756	280 183
SBAB	8 511 174	8 485 717
	<u>8 790 930</u>	<u>8 765 900</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	366738	1,05%	2024-04-30	10 000 000
Stadshypotek	85008	2,19%	2023-06-01	10 921 369
SBAB	25033418	2,52%	2022-08-26	25 152 077
Swedbank	2659505446	2,07%	2026-04-10	16 715 837
Swedbank	2855574642	2,60%	2024-09-25	13 950 000
Stadshypotek	366635	1,08%	2024-04-30	9 400 000
Stadshypotek	475088	0,69%	2026-03-01	19 241 000
Stadshypotek	487691	0,70%	2026-06-01	9 900 000
				<u>115 280 283</u>

Nästa års beräknade amortering	-2 210 000
Nästa års omläggning av lån	-24 562 077
	<u>88 508 206</u>

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **88 508 206**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 104 230 283

### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	118 256 100	114 093 700
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>118 256 100</u>	<u>114 093 700</u>

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	3 075	42 780
Arbetsgivaravgift	3 220	30 361
Inre fond	838 967	849 132
Övriga kortfristiga skulder	-	1 166
	<u>845 262</u>	<u>923 439</u>



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 093 741	1 182 055
Upplupna räntekostnader	120 312	108 257
Upplupen el	58 973	24 277
Upplupen sophämtning	9 120	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 500	17 500
	<u>1 323 646</u>	<u>1 332 089</u>

Järfälla 2022-03-19



Inga Soinen



Kristina Keshavarz



Lisa Carlsson




Esko Vahtola



John Crafoord



Conny Jonsson



Axel Lindqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-21



Martin Mårtensson  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Orgona, org.nr. 716416-7863

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orgona för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelsema 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 Orgona för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Järfälla den 21/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor