

Årsredovisning för

Brf Orion

717600-0375

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orion, 717600-0375 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 18:73

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 12 lägenheter.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 984 kvm.

Lägenhetsfördelning:

11 st 3 rum och kök

1 st 7 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1926.

Renoveringar	
Stammar i kök	1997
Bastu med wc/dusch och omklädnad	1997
Fönsterrenovering	1998
Ny värmeväxlare i undercentralen	1998
Ny dränering och renovering av källarväggar	1999
Reparation av staketstolpar och nytt smidesräcke	1999
Nytt expansionskärl, placering i undercentralen	2001
Kodlås monteras i trapphusdörrarna	2001
Ny tvättmaskin och nytt torkaggregat i torkrum	2002
Ventilationskanals rensning	2003
Reparation av låskistor i balkongdörrarna	2003
Bostadsanpassning: Ny trapphis i trp.hus A monteras	2003
Fällbara landgångar monteras i trp.hus B (källaren)	2003
Ny torktumlare inköptes	2004
Reparation av ljusrelä för utomhusbelysningen	2004
Kontroll av bastuaggregat utfördes	2005
Reparation av en motorvärmare utfördes	2005
Nya cykelställ inköptes och rabatter anpassades till de nya cykelställen	2005

OVK besiktning av samtliga lägenheter gjordes 2005-05-11	2005
Reparation av "sandfickan" i sophuset gjordes. Sand och grus inköptes.	2005
Källarnedgångarnas tak målades	2005
Reparation / byte av "ränndals" plåtae mot gården (frontespis gaveln)	2006
Reparation av tvättmaskin och kodbox	2006
Ny tvättmaskin inköptes	2007
Nya lås monterades	2008
Bredband installerades	2008
Radonmätning	2009
Nya elplintar	2009
Nytt bastuaggregat	2009
Ommålning av tvättstuga, torkrum och mangelrum	2010
Ny takarmatur i tvättstuga	2010
Eluttag indraget i torkrummet	2010
Fasad, fönster och takrenovering	2012
Stamrenoveringar 3 lgh 7 B mot Väderkvarnsgatan	2013
Nya brevinkast	2013
Brevinkast	2014

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight. Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetskötsel har skötts av medlemmarna själva under 2016. Snöröjning sköts av Upplands fastighetsservice under vardagar nov-mars.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1999-04-10.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Eiman	Ordförande
Sanna Marenusson	Kassör
Liselotte Zetterlind	Ledamot
Anna Tännerus	Ledamot
Henrik Lehman	Ledamot
Laila Johnsson	Ledamot
Felicia Bohm	Suppleant
Olga Backström	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordförande och kassör i förening.
- Styrelsen har under året hållit :9 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Daniel Bergström

Åsa Nilsson, suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar ett resultat på 37 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Följande aktiviteter och händelser har noterats under 2016

Gemensam städdag och gårdsdag genomfördes den 21 maj. Utöver de vanliga uppgifterna genomfördes följande:

Arbete med att sätta stenkant mot grannfastigheten inleddes och slutfördes senare under sommaren.

En större rensning av gemensamma utrymmen genomfördes och en container hyrdes in så de boende kunde slänga egna grovsopor.

Rensning av cyklar genomfördes.

Dörrarna på sophuset målades invändigt.

Bytt ut ett kodlås efter skadegörelse.

Fällt ett träd i trädgården.

Inventering av status på element och framförallt termostater har genomförts för att kunna åtgärda de brister på dessa som finns i flera lägenheter. Dessa åtgärder planeras att genomföras under 2017.

Styrelsen har under året fortsatt diskussionerna om framtida stamreovering av återstående badrumsstammar. Situationen är oförändrad mot föregående år och möjligheten att till rimlig kostnad utföra större arbeten är fortfarande inte realistisk baserad på det tryck som finns inom byggbranschen.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	19	20
Tillkommande medlemmar	1	5
Avgående medlemmar	-1	-6
Summa	19	19

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	602	601	602	603
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	67	88	68
Soliditet, %	34	31	29	27
Kassalikviditet, %	458	354	259	183
Underhållsfond, tkr	673	633	596	564
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 546	2 610	2 673	2 737
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	582	582	582	582
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	2,40	3,10	3,50

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	210 425	633 189	299 531	67 221	1 210 367
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		40 000			40 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			27 221	-67 221	40 000
Årets resultat				127 895	127 895
Belopp vid årets utgång	210 425	673 189	326 752	127 895	1 418 262

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	326 752
årets resultat	127 895
Totalt	<hr/> 454 647
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 100 000 354 647
Totalt	<hr/> 454 647

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	601 704	601 427
Övriga rörelseintäkter		-	49 355
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>601 704</u>	<u>650 782</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-308 198	-400 940
Övriga externa kostnader		-25 089	-26 520
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-93 753	-93 726
Summa rörelsekostnad		<u>-427 040</u>	<u>-521 186</u>
Rörelseresultat		<u>174 664</u>	<u>129 596</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 789	-62 393
Summa finansiella poster		<u>-46 769</u>	<u>-62 375</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>127 895</u>	<u>67 221</u>
Resultat före skatt		<u>127 895</u>	<u>67 221</u>
Årets resultat		<u>127 895</u>	<u>67 221</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 246 963	3 340 716
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 246 963</u>	<u>3 340 716</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 246 963</u>	<u>3 340 716</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 596	3 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 128	18 291
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>23 724</u>	<u>21 514</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		659 402	500 872
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>659 402</u>	<u>500 872</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>683 126</u>	<u>522 386</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 930 089</u>	<u>3 863 102</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		210 425	210 425
Fond för yttre underhåll		673 189	633 189
<i>Summa bundet eget kapital</i>		883 614	843 614
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		326 752	299 531
Årets resultat		127 895	67 221
<i>Summa fritt eget kapital</i>		454 647	366 752
Summa eget kapital		1 338 261	1 210 366
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 442 750	2 505 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 442 750	2 505 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 500	62 500
Leverantörsskulder		23 828	3 473
Skatteskulder		1 169	949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 581	80 564
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		149 078	147 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 930 089	3 863 102

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	174 664	129 597
Erhållna räntor	20	18
Erlagda räntor	-46 789	-62 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	93 753	93 725
	<u>221 648</u>	<u>160 947</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221 648	160 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 210	2 886
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	1 592	-26 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 030	136 976
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-62 500	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 500	-62 500
Årets kassaflöde	158 530	74 476
Likvida medel vid årets början	500 872	426 395
Likvida medel vid årets slut	659 402	500 871

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Fasad och takrenovering	50
Fönsterrenovering	30
Bastu	10
Stamrenovering	33
Inventarier	5

Not 2 Nettomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Garage och p-platser	28 800	28 403
Årsavgifter	572 844	572 844
Kravavgift	60	180
Summa	601 704	601 427

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Övriga fastighetskostnader	19 565	9 786
Reparationer	4 020	110 100
El	16 255	15 513
Fjärrvärme	167 083	165 231
Vatten	25 068	27 329
Sophämtning	22 900	17 071
Fastighetsförsäkring	14 331	13 635
Bredband	23 760	23 760
Kabel-Tv	-	3 600
Fastighetsskatt	15 216	14 915
Summa	308 198	400 940

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	4 164 415	4 164 415
	<u>4 164 415</u>	<u>4 164 415</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-823 699	-729 973
- Årets avskrivning enligt plan	-93 753	-93 726
	<u>-917 452</u>	<u>-823 699</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	3 246 963	3 340 716

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	6 600 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark:	5 800 000	4 024 000
	<u>12 400 000</u>	<u>10 824 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	151 938	151 938
Utgående anskaffningsvärde	<u>151 938</u>	<u>151 938</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-151 938	-151 938
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-151 938</u>	<u>-151 938</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017en/ låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Länsförsäkringar		rörligt	10 000	110 000	120 000
Länsförsäkringar	1,59	?	26 000	1 205 750	1 215 500
Länsförsäkringar	2,08	?	26 500	1 189 500	1 232 250
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Totalt			62 500	2 505 250	2 567 750

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	2 783 000	2 783 000
Summa ställda säkerheter	2 783 000	2 783 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Uppsala 2017- -

Leif Eiman

Sanna Mareniusson

Henrik Lehman

Liselotte Zetterlind

Anna Tännerus

Laila Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 -

Daniel Bergström
Föreningens revisor