

Årsredovisning 2017

För
Brf Orion

Årsredovisning för

Brf Orion

717600-0375

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01 - 2017-12-31. 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	1997
Stammar i kök	1997
Bastu med wc/dusch och omklädnad	1997
Fönsterrenovering	1998
Ny värmväxlare 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 cykelställ	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
kantsättning vid parkeringen	2016

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight. Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har skötts av medlemmarna själva under 2017. 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:

Anna Tännerus	Ordförande
Sanna Mareniusson	Kassör
Liselotte Zetterlind	Ledamot
Henrik Lehman	Ledamot
Laila Johnsson	Ledamot
Åsa Nilsson	Ledamot
Felicia Bohm	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordförande och kassör i förening.
- Styrelsen har under året hållit :10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Daniel Bergström
Leif Eiman, suppleant

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 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 2018. Budgeten visar ett resultat på 36 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Det har genomförts stamspolning och okulärbesiktning av samtliga köksstammar. Det har varit två vattenskador orsakade av läckage av diskmaskinsanslutningar i lägenhet nr 2 i 7A och i lägenhet nr 7 i 7B.

Skadan i 7A orsakade även fuktskada i tvättstugan. Äppelträdet i trädgården har blivit beskuret.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	19	19
Tillkommande medlemmar	4	1
Avgående medlemmar	-4	-1
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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	602	602	601	602
Resultat efter finansiella poster, tkr	51	128	67	88
Soliditet, %	35	34	31	29
Kassalikviditet, %	396	458	354	259
Underhållsfond, tkr	773	673	633	596
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 485	2 546	2 610	2 673
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	582	582	582	582
Genomsnittlig skuldränta, %	1,83	1,84	2,40	3,10

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	673 189	326 752	127 895	1 338 262
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		100 000			100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			27 895	-127 895	-100 000
Årets resultat				51 202	51 201
Belopp vid årets utgång	210 425	773 189	354 647	51 202	1 389 463

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	354 647
årets resultat	51 202
Totalt	<hr/> 405 849
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	50 000
	<hr/> 355 849
Totalt	<hr/> 405 849

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	601 644	601 704
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		601 644	601 704
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-383 747	-308 198
Övriga externa kostnader		-27 580	-25 089
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-93 753	-93 753
Summa rörelsekostnad		-505 080	-427 040
Rörelseresultat		96 564	174 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 362	-46 789
Summa finansiella poster		-45 362	-46 769
Resultat efter finansiella poster		51 202	127 895
Resultat före skatt		51 202	127 895
Årets resultat		51 202	127 895

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 153 210	3 246 963
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 153 210</u>	<u>3 246 963</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 153 210</u>	<u>3 246 963</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 719	4 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 827	19 128
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>25 546</u>	<u>23 724</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		802 493	659 402
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>802 493</u>	<u>659 402</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>828 039</u>	<u>683 126</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 981 249</u>	<u>3 930 089</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		210 425	210 425
Fond för yttre underhåll		773 189	673 189
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>983 614</u>	<u>883 614</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		354 647	326 752
Årets resultat		51 202	127 895
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>405 849</u>	<u>454 647</u>
Summa eget kapital		<u>1 389 463</u>	<u>1 338 261</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 382 750	2 442 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 382 750</u>	<u>2 442 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 500	62 500
Leverantörsskulder		67 337	23 828
Skatteskulder		1 425	1 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 774	61 581
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>209 036</u>	<u>149 078</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 981 249</u>	<u>3 930 089</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	96 564	174 664
Erhållna räntor	-	20
Erlagda räntor	-45 362	-46 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	93 753	93 753
	<u>144 955</u>	<u>221 648</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 955	221 648
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 822	-2 210
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	59 959	1 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	203 092	221 030
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-60 000	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-62 500
Årets kassaflöde	143 092	158 530
Likvida medel vid årets början	659 401	500 872
Likvida medel vid årets slut	802 493	659 402

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Garage och p-platser	28 800	28 800
Årsavgifter	572 844	572 844
Kravavgift	-	60
Summa	601 644	601 704

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga fastighetskostnader	12 152	19 565
Reparationer	71 973	4 020
El	17 069	16 255
Fjärrvärme	184 035	167 083
Vatten	25 535	25 068
Sophämtning	18 277	22 900
Fastighetsförsäkring	15 168	14 331
Bredband	23 760	23 760
Fastighetsskatt	15 778	15 216
Summa	383 747	308 198

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	4 164 415	4 164 415
	4 164 415	4 164 415
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-917 452	-823 699
- Årets avskrivning enligt plan	-93 753	-93 753
	-1 011 205	-917 452
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	3 153 210	3 246 963

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark:	5 800 000	5 800 000
	12 400 000	12 400 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	151 938	151 938
Utgående anskaffningsvärde	151 938	151 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-151 938	-151 938
Utgående avskrivningar enligt plan	-151 938	-151 938
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Länsförsäkringar		rörligt	10 000	102 500	110 000
Länsförsäkringar	1,59	?	26 000	1 179 250	1 205 750
Länsförsäkringar	2,08	?	26 500	1 163 500	1 189 500
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Totalt			62 500	2 445 250	2 505 250

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	2017-12-31 2 783 000	2016-12-31 2 783 000
Summa ställda säkerheter	2 783 000	2 783 000
 <i>Eventalförpliktelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

Underskrifter

Uppsala 2018- -



Anna Tännerus



Sanna Mareniusson

Liselotte Zetterlind



Henrik Lehman



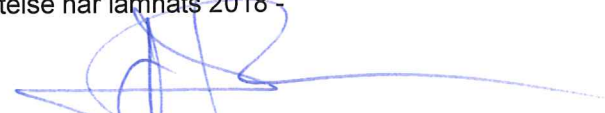
Laila Johnsson



Åsa Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Daniel Bergström
Föreningens revisor



DANIEL BERGSTRÖM
REVISOR DUPLÉANT

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Orion

Org nr 717600-0375

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Orion för år 2017.

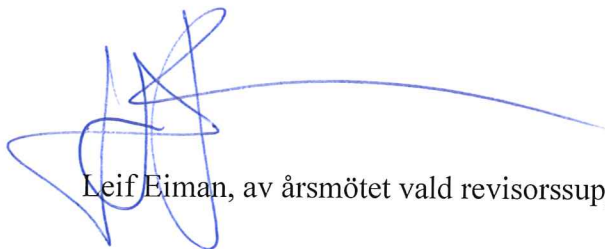
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 20 mars 2018



Leif Eiman, av årsmötet vald revisorssuppleant