

# Årsredovisning 2018

## BRF ORION I UPPSALA 717600-0375

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-04-10.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 18:73 på adressen Norrtäljegatan 7 i Uppsala. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 904 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Anna Tännérus	Ordförande, firmatecknare
Sanna Mareniusson	Kassör, firmatecknare
Henrik Lehman	Ledamot
Laila Johnsson	Ledamot
Åsa Nilsson	Ledamot
Liselotte Zetterlind	Sekreterare
Ylva Schön	Suppleant och valberedning
Anna Ahlund	Suppleant

#### Valberedning

Ylva Schön

#### Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör i styrelsen

#### Revisorer

Leif Eiman Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 1997 Stammar i kök
- 1997 Bastu med WC i källare
- 1998 Fönsterrenovering
- 1999 Dränering, renovering av källarväggar
- 1999 Nytt smidesräcke, reparation av staketstolpar
- 2001 Nytt expansionskärl i undercentralen
- 2001 Kodlås i trapphusens två portar
- 2002 Ny tvättmaskin, nytt torkaggregat i torkrum
- 2003 Ventilationskanal rensas
- 2003 Reparation av låskistor i balkongdörrarna
- 2004 Ny torktumlare
- 2004 Reparation av ljusrelä för utomhusbelysning
- 2005 Kontroll av bastuaggregat
- 2005 Reparation av motorvärmare
- 2005 Nya cykelställ och anpassning av rabatter
- 2005 OVK-besiktning av samtliga lägenheter 2005-05-11
- 2005 Reparation av sandfickan i gårdshuset.
- 2005 Källarnedgångarnas tak målades
- 2006 Reparation av kodbox och tvättmaskin
- 2007 Ny tvättmaskin
- 2008 Nya lås
- 2008 Bredband installeras
- 2009 Radonmätning
- 2009 Nya elplintar
- 2009 Nytt bastuaggregat
- 2010 Ommålning i tvättstuga och torkrum
- 2010 Ny takarmatur i tvättstuga
- 2010 Eluttag installeras i torkrum
- 2012 Fasad-, tak- och fönsterrenovering
- 2013 Stamrenovering av badrum i 3 lgh i 7 B pga vattenskada
- 2013 Nya brevinkast installeras i samtliga lgh-dörrar
- 2016 Kantsättning med sten vid parkering
- 2016 Orions del av sophus målas om
- 2017 Spolning av samtliga köksstammar
- 2017 Tvättstugans tak målas om efter vattenskada
- 2017 Elarmatur i trapphus A lagas
- 2017 Automatsäkringar för trapphusbelysning byts
- 2017 Brf Orions webbsida skapas

- 2018 Vattenkastare på husets baksida lagas
- 2018 Trappbelysning i B lagas
- 2018 Nytt vattenlås i källare för kallvatten
- 2018 Ventilbyte termostat

#### Planerade underhåll

- 2019 Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter
- 2020 Stamreovering av badrum

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Lås- och nyckeltjänster	Certego
Spolning av stammar	Relita
Sophantering	Uppsala Vatten och Avfall AB
Yttre skötsel vintertid	Upplands Fastighetsservice AB
Bredband	Telenor

#### Övrig verksamhetsinformation

Lägenhetsförteckning: 11 st 3 rum och kök. 1st 7 rum och kök.  
Brf Orion är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade för 2018.

#### Övriga uppgifter

Föreningens stadgar ändrades efter extra föreningsstämma 180418 för att uppfylla nya lagen för ekonomiska föreningar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	598 104	601 644	601 704	601 247
Resultat efter fin. poster	138 372	51 202	127 895	67 221
Soliditet, %	34	35	34	31
Kassalikviditet %	515	396	458	354
Yttre fond	823 189	773 189	673 189	633 189
Taxeringsvärde	12 400 000	12 400 000	12 400 000	10 824 000
Bostadsyta, kvm	984	984	984	984
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	582	582	582
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 419	2 485	2 546	2 610
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	1,83	1,84	2,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	210 425	-	-	210 425
Fond, yttre underhåll	773 189	-	50 000	823 189
Balanserat resultat	354 647	51 202	-50 000	355 849
Årets resultat	51 202	-51 202	138 372	138 372
<b>Eget kapital</b>	<b>1 389 463</b>	<b>0</b>	<b>138 372</b>	<b>1 527 835</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	355 849
Årets resultat	<u>138 372</u>
<b>Totalt</b>	<b>494 221</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	<u>444 221</u>
	<b>494 221</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	598 104	601 644
Rörelseintäkter		43 597	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>641 701</b>	<b>601 644</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-336 681	-383 747
Övriga externa kostnader		-29 278	-27 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 753	-93 753
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-459 712</b>	<b>-505 080</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>181 988</b>	<b>96 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 616	-45 362
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 616</b>	<b>-45 362</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>138 372</b>	<b>51 202</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>138 372</b>	<b>51 202</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	4-5	3 059 457	3 153 210
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 059 457</i>	<i>3 153 210</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>3 059 457</i></u>	<u><i>3 153 210</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 000	0
Övriga fordringar		18 824	4 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 810	20 827
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>57 634</i>	<i>25 546</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		923 890	802 493
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>923 890</i>	<i>802 493</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>981 524</i></u>	<u><i>828 039</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>4 040 980</b></u>	<u><b>3 981 249</b></u>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 033 614	983 614
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 033 614</i>	<i>983 614</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		355 849	354 647
Årets resultat		138 372	51 202
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>494 221</i>	<i>405 849</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><u>1 527 835</u></u>	<u><u>1 389 463</u></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 320 250	2 382 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>2 320 250</i>	<i>2 382 750</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		62 500	62 500
Leverantörsskulder		49 698	67 337
Skatteskulder		1 523	1 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 174	77 774
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>192 895</i>	<i>209 036</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><u>4 040 980</u></u>	<u><u>3 981 249</u></u>



## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>802 493</b>
Resultat efter finansiella poster	138 372
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	93 753
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>232 125</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 088
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 141
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>183 896</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-62 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-62 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>121 396</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>923 890</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Orion i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	25 200	28 800
Årsavgifter, bostäder	572 844	572 844
Övriga intäkter	60	0
<b>Summa</b>	<b>598 104</b>	<b>601 644</b>

<b>Not 3, Fastighetskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	23 760	23 760
Fastighetsel	18 652	17 069
Fastighetsförsäkringar	16 867	15 168
Fastighetsskatt	16 044	15 780
Sophämtning	14 649	18 277
Uppvärmning	172 403	184 035
Vatten	29 770	25 535
Övriga köpta tjänster	22 964	12 152
Övriga rep./underhåll	21 572	71 973
<b>Summa</b>	<b>336 681</b>	<b>383 747</b>

<b>Not 4, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>4 164 415</u>	<u>4 164 415</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>4 164 415</u>	<u>4 164 415</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 011 205	-917 452
Årets avskrivning	-93 753	-93 753
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 104 958</u>	<u>-1 011 205</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>3 059 457</u></u>	<u><u>3 153 210</u></u>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
<b>Summa</b>	<b>12 400 000</b>	<b>12 400 000</b>

<b>Not 5, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>151 938</u>	<u>151 938</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>151 938</u>	<u>151 938</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-151 938	-151 938
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-151 938</u>	<u>-151 938</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

## Not 6, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2018-11-11	2,08 %	1 152 750	1 179 250
Länsförsäkringar Hypotek	2018-12-30	2,03 %	92 500	102 500
Länsförsäkringar Hypotek	2018-01-30	2,05 %	1 137 500	1 163 500
<b>Summa</b>			<b>2 382 750</b>	<b>2 445 250</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			62 500	

Not 7, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 783 000	2 783 000
<b>Summa</b>	<b>2 783 000</b>	<b>2 783 000</b>

## Underskrifter

UPPSALA, 2019 - 03 - 20

Ort och datum

Anna Tännérus

Anna Tännérus  
Ordförande, firmatecknare

Sanna Mareniusson

Sanna Mareniusson  
Kassör, firmatecknare

Henrik Lehman

Henrik Lehman  
Ledamot

Laila Johnsson

Laila Johnsson  
Ledamot

Åsa Nilsson

Åsa Nilsson  
Ledamot

Liselotte Zetterlind

Liselotte Zetterlind  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 18

Leif Eiman  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Orion

Org nr 717600-0375

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Orion för år 2018.

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 ersättningskyldig 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 redovisningssed 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 18 mars 2019



Leif Eiman, av årsmötet vald revisor

