

Årsredovisning 2019

BRF ORION I UPPSALA
717600-0375

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 984 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Anna Tännérus	Ordförande
Sanna Mareniusson	Kassör
Laila Johnsson	Ledamot
Henrik Lehman	Ledamot
Liselott Zetterlind	Ledamot
Åsa Nilsson	Ledamot
Carin Mattsson	Suppleant

Valberedning

Ylva Schön

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör

Revisorer

Karl Tännérus
Ylva Schön suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Årlig föreningsstämma hölls 2019-03-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll under 2019

- 2019 Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter
- 2019 Byte av kretskort i torktumlare
- 2019 Skador i trapphusen lagade med puts
- 2019 Åtgärd av trasig varmvattenventil

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

- 2020 Energideklaration. Radonmätning. Obligatorisk ventilationskontroll.
- 2021 Stamreovering av badrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Lås- och nyckeltjänster	Certego
Sophantering	Uppsala Vatten och Avfall AB
Yttre skötsel vintertid	Upplands Fastighetservice AB
Bredband/TV	Telenor
Domänavgift hemsida	one.com
VVS-tjänster	Rasbo Rör AB
Fastighetslån	Länsförsäkringar Hypotek AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Service tvättutrustning	Upplands Tvätt & Kylservice
Spolning av stammar	Relita

Övrig verksamhetsinformation

Lägenhetsförteckning: 11 st 3 rum och kök. 1st 7 rum och kök.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade för 2019.

Övriga uppgifter

Gårdsdag genomfördes av medlemmarna 190518.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	602 244	598 104	601 644	601 704
Resultat efter fin. poster	57 563	138 372	51 202	127 895
Soliditet, %	39	34	35	34
Kassalikviditet %	548	515	396	458
Yttre fond	873 189	823 189	773 189	673 189
Taxeringsvärde	16 400 000	12 400 000	12 400 000	12 400 000
Bostadsyta, kvm	984	984	984	984
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	582	582	582
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 358	2 419	2 485	2 546
Genomsnittlig skuldränta, %	1,78	1,59	1,83	1,84

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	210 425	-	-	210 425
Fond, yttre underhåll	823 189	-	50 000	873 189
Balanserat resultat	355 849	138 372	-50 000	444 221
Årets resultat	138 372	-138 372	57 563	57 563
Eget kapital	1 527 835	0	57 563	1 585 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	444 221
Årets resultat	<u>57 563</u>
Totalt	501 784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	<u>451 784</u>
	501 784

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		602 244	598 104
Rörelseintäkter		34	43 597
Summa rörelseintäkter		602 278	641 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-379 029	-336 681
Övriga externa kostnader	7	-29 990	-29 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 732	-93 753
Summa rörelsekostnader		-502 751	-459 712
Rörelseresultat		99 527	181 988
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-41 964	-43 616
Summa finansiella poster		-41 964	-43 616
Resultat efter finansiella poster		57 563	138 372
Årets resultat		57 563	138 372

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9-10	2 965 725	3 059 457
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 965 725</i>	<i>3 059 457</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>2 965 725</i>	<i>3 059 457</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 000
Övriga fordringar		4 719	18 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 712	30 810
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>36 431</i>	<i>57 634</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 036 641	923 890
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 036 641</i>	<i>923 890</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 073 072</i>	<i>981 524</i>
Summa tillgångar		4 038 797	4 040 980

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		210 425	210 425
Fond för yttre underhåll		873 189	823 189
Summa bundet eget kapital		1 083 614	1 033 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		444 221	355 849
Årets resultat		57 563	138 372
Summa fritt eget kapital		501 784	494 221
Summa eget kapital		1 585 398	1 527 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 257 750	2 320 250
Summa långfristiga skulder		2 257 750	2 320 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		62 500	62 500
Leverantörsskulder		53 702	49 698
Skatteskulder		690	1 523
Övriga kortfristiga skulder		284	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 474	79 174
Summa kortfristiga skulder		195 649	192 895
Summa eget kapital och skulder		4 038 797	4 040 980

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	923 890	802 493
Resultat efter finansiella poster	57 563	138 372
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	93 732	93 753
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	151 295	232 125
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 203	-32 088
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 753	-16 141
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	175 252	183 896
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-62 500	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-62 500	-62 500
Årets kassaflöde	112 752	121 396
Likvida medel vid årets slut	1 036 641	923 890

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 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Ersättning Försäkringsbolag	0	43 597
Hysesintäkter, p-platser	29 400	25 200
Årsavgifter, bostäder	572 844	572 844
Övriga intäkter	34	60
Summa	602 278	641 701

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	2 125	0
Fastighetsskötsel	651	0
Snöskottning	11 097	0
Trädgårdsarbete	1 644	0
Övrigt	0	22 964
Summa	15 517	22 964

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	76 279	21 572
Summa	76 279	21 572

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	18 871	18 652
Sophämtning	12 371	14 649
Uppvärmning	166 011	172 403
Vatten	32 366	29 770
Summa	229 619	235 474

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	23 760	23 760
Fastighetsförsäkringar	17 330	16 867
Fastighetsskatt	16 524	16 044
Summa	57 614	56 671

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	22 576	22 390
Bankkostnader	3 849	2 059
Datakommunikation	327	0
Förbrukningsmaterial	232	2 755
Postbefordran	54	383
Övriga externa kostnader	700	1 692
Övriga förvaltningskostnader	2 252	0
Summa	29 990	29 278

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	41 959	43 616
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	41 964	43 616

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 164 415	4 164 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 164 415	4 164 415
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 104 958	-1 011 205
Årets avskrivning	-93 732	-93 753
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 198 690	-1 104 958
Utgående restvärde enligt plan	2 965 725	3 059 457
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	5 800 000
Summa	16 400 000	12 400 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151 938	151 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 938	151 938
Ingående ackumulerad avskrivning	-151 938	-151 938
Utgående ackumulerad avskrivning	-151 938	-151 938
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2020-05-10	2,08 %	1 126 250	1 152 750
Länsförsäkringar Hypotek	2020-03-10	2,03 %	82 500	92 500
Länsförsäkringar Hypotek	2020-01-30	2,05 %	1 111 500	1 137 500
Summa			2 320 250	2 382 750
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			62 500	62 500

Not 12, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	2 783 000	2 783 000
Summa	2 783 000	2 783 000

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 03 - 02
Ort och datum

Anna Tännérus
Anna Tännérus
Ordförande

Laila Johnsson
Laila Johnsson
Ledamot

Liselott Zetterlind
Liselott Zetterlind
Ledamot

Sanna Mareninsson
Sanna Mareninsson
Kassör

Henrik Lehman
Henrik Lehman
Ledamot

Åsa Nilsson
Åsa Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 02 - 21

Karl Tännérus
Karl Tännérus
Revisor

Till årsmötet i BRF Orion

Org nr 717600-0375

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Orion för år 2019.

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 revisionssed 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 21 februari 2020



Karl Tännérus, av årsmötet vald revisor

