

# Årsredovisning 2021

BRF ORION

717600-0375



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ORION

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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





## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

#### **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**

Karl Gyalog, Ordförande, firmatecknare  
Sanna Mareniusson Kassör, firmatecknare  
Laila Johnsson, ledamot (avgick oktober 2021)  
Henrik Lehman, ledamot  
Cecilia Vellby, ledamot  
Åsa Nilsson, ledamot  
Liselott Zetterlind, suppleant

#### **VALBEREDNING**

Emmilie Sidevåg

#### **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av ordförande och kassör i styrelsen

#### **REVISOR**

Erik Öberg

#### **REVISORSUPPLEANT**

Marlin Johansson

#### **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.



### **UTFÖRDA UNDERHÅLL**

Ytterbelysning vid sophus. Utebelysning ovan källardörrar. OVK. Brytskydd på källardörrar (från och till trapphus). Beskärning av äppelträd.

### **PLANERADE UNDERHÅLL**

Energideklaration. Målning och kittning av fönster. Måla källardörrarna. Snygga till putssläpp på sockeln mot Norrtäljegatan. Spolning av tre badrumsstammar.

Senast 2025: Stamreovering badrum

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER:**

Certego: Lås och nycklar.

Länsförsäkringar: Fastighetslån och Försäkring.

Recover: spolning av stammar.

ELAK AB: elarbeten.

JÖTA Gruppen: elarbeten.

Uppsala Vatten och Avfall AB: Sophantering.

Nabo: Ekonomiska förvaltning.

Upplands Tvätt & Kylservice: Service av tvättmaskin, tumlare, torkanläggning.

Telenor: bredband/TV.

Upplands fastighetservice i Uppsala AB: snöjour vintermånader

Vattenfall: fjärrvärme.

Rasbo Rör AB: VVS-tjänster

one.com: Brf Orions webbdomän

Nyberg och Roséns plåtslageri AB: Björklinge. Rensa hängrännor/tak

### **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

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

Brf Orion är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

#### **EKONOMI**

Årsavgifterna har varit oförändrade för 2021.

#### **ÖVRIGA UPPGIFTER**

Gårdsdag genomfördes av medlemmarna under maj månad 2021

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	601 644	601 644	602 244	598 104
Resultat efter fin. poster	77 778	124 785	57 563	138 372
Soliditet, %	44	42	39	34
Kassalikviditet %	510	687	548	515
Yttre fond	973 189	923 189	873 189	823 189
Taxeringsvärde	16 400 000	16 400 000	16 400 000	12 400 000
Bostadsyta, kvm	984	984	984	984
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	582	582	582
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 228	2 294	2 358	2 421
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,60	1,78	1,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	210 425	-	-	210 425
Fond, yttre underhåll	923 189	-	50 000	973 189
Balanserat resultat	451 784	124 785	-50 000	526 569
Årets resultat	124 785	-124 785	77 778	77 778
<b>Eget kapital</b>	<b>1 710 184</b>	<b>0</b>	<b>77 778</b>	<b>1 787 961</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	526 569
Årets resultat	77 778
Totalt	<u>604 347</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	554 347
	<u><u>604 347</u></u>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		601 644	601 644
Rörelseintäkter		-3	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>601 641</b>	<b>601 645</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-367 769	-320 714
Övriga externa kostnader	7	-32 490	-25 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 732	-93 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-493 991</b>	<b>-440 275</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>107 650</b>	<b>161 370</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-29 873	-36 585
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 873</b>	<b>-36 585</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>77 778</b>	<b>124 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>77 778</b>	<b>124 785</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9-10	2 778 261	2 871 993
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 778 261</b>	<b>2 871 993</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 778 261</b>	<b>2 871 993</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 687
Övriga fordringar		4 647	4 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 274	35 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 921</b>	<b>45 607</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 280 296	1 163 775
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 280 296</b>	<b>1 163 775</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 322 217</b>	<b>1 209 382</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 100 478</b>	<b>4 081 375</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		210 425	210 425
Fond för yttre underhåll		973 189	923 189
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 183 614</b>	<b>1 133 614</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		526 569	451 784
Årets resultat		77 778	124 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>604 347</b>	<b>576 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 787 961</b>	<b>1 710 184</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 080 250	2 195 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 080 250</b>	<b>2 195 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		112 500	62 500
Leverantörsskulder		36 557	34 951
Skatteskulder		1 338	978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 872	77 512
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>232 267</b>	<b>175 941</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 100 478</b>	<b>4 081 375</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 163 775</b>	<b>1 036 641</b>
Resultat efter finansiella poster	77 778	124 785
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	93 732	93 732
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>171 510</b>	<b>218 517</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 686	-9 176
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 326	-19 708
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>181 521</b>	<b>189 634</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-65 000	-62 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-65 000</b>	<b>-62 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>116 521</b>	<b>127 134</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 280 296</b>	<b>1 163 775</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orion har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	28 800	28 800
Årsavgifter, bostäder	572 844	572 844
Övriga intäkter	-3	1
<b>Summa</b>	<b>601 641</b>	<b>601 645</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	0	1 593
Fastighetsskötsel	0	513
Snöskottning	12 240	12 239
Trädgårdsarbete	3 023	544
<b>Summa</b>	<b>15 263</b>	<b>14 889</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	41 849	17 513
<b>Summa</b>	<b>41 849</b>	<b>17 513</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	17 926	20 559
Fjärrvärme	181 699	160 219
Sophämtning	11 680	12 079
Vatten	39 127	36 584
<b>Summa</b>	<b>250 432</b>	<b>229 441</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	23 760	23 760
Fastighetsförsäkringar	18 957	17 963
Fastighetsskatt	17 508	17 148
<b>Summa</b>	<b>60 225</b>	<b>58 871</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	24 068	23 132
Förbrukningsmaterial	280	0
Övriga förvaltningskostnader	8 143	2 697
<b>Summa</b>	<b>32 490</b>	<b>25 829</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	29 873	36 581
Övriga räntekostnader	0	4
<b>Summa</b>	<b>29 873</b>	<b>36 585</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 164 415	4 164 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>4 164 415</b>	<b>4 164 415</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 292 422	-1 198 690
Årets avskrivning	-93 732	-93 732
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-1 386 154</b>	<b>-1 292 422</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>2 778 261</b>	<b>2 871 993</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
<b>Summa</b>	<b>16 400 000</b>	<b>16 400 000</b>
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151 938	151 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>151 938</b>	<b>151 938</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-151 938	-151 938
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-151 938</b>	<b>-151 938</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>0</b>	<b>0</b>



NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2023-06-30	1,23 %	1 073 250	1 099 750
Länsförsäkringar Hypotek	2022-03-31	1,64 %	60 000	72 500
Länsförsäkringar Hypotek	2024-09-30	1,16 %	1 059 500	1 085 500
<b>Summa</b>			<b>2 192 750</b>	<b>2 257 750</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>112 500</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	2 783 000	2 783 000
<b>Summa</b>	<b>2 783 000</b>	<b>2 783 000</b>

## Underskrifter

Uppsala      2022 - 03 - 25  
Ort och datum

Karl Gyalog  
Karl Gyalog  
Ordförande

Henrik Lehman  
Henrik Lehman  
Ledamot

Åsa Nilsson  
Åsa Nilsson  
Ledamot

Cecilia Vellby  
Cecilia Vellby  
Ledamot

Sanna Mareniusson  
Sanna Mareniusson  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 21

Erik Öberg  
Erik Öberg  
Revisor

## Revisionsberättelse

Jag har genomfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Orion under räkenskapsåret 2021.

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

Min revision har bestått i att granska årsredovisningen, bokföringen och underliggande dokument till styrelsens förvaltning. Jag har

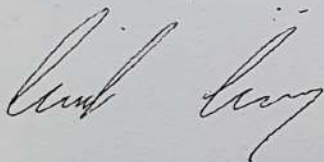
- granskat årsredovisningens alla delar, i synnerhet de av årsredovisningens delar som berör den ekonomiska förvaltningen,
- gjort stickprovsavstämmningar av vissa av de i årsredovisningen redovisade belopp gentemot verifikationer i NABO-systemet,
- granskat samtliga styrelsens mötesprotokoll.

På grundval av denna revision bedömer jag att styrelsen har förvaltat föreningen väl och i enlighet med rådande lagstiftning.

Angående den ekonomiska förvaltningen: Föreningens ekonomi är mycket god. Soliditeten är hög och likviditeten är mycket hög, och de har båda förstärkts ytterligare under räkenskapsåret.

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

Uppsala, 21 Mars 2022



Erik Öberg, av årsmötet 2021 vald revisor för bostadsrättsföreningen Orion