

# Årsredovisning 2020

BRF ORION I UPPSALA

717600-0375



 nabo



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ORION I UPPSALA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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**

Anna Tännérus Ordförande, firmatecknare

Sanna Mareniusson Kassör, firmatecknare

Laila Johnsson, ledamot

Henrik Lehman, ledamot

Liselott Zetterlind, ledamot

Åsa Nilsson, ledamot

Carin Mattsson, suppleant

#### **VALBEREDNING**

Cecilia Vellby

#### **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av ordförande och kassör i styrelsen

#### **REVISOR**

Erik Öberg

#### **REVISORSUPPLEANT**

Marlin Johansson

#### **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.



### **UTFÖRDA UNDERHÅLL**

2020 Radonmätning. Rensade hängrännor. Brandskyddsöversyn. Nya skumsläckare: 2 st, kolsyresläckare: 1st. Öppna spisar i lgh 10 och 11 sotades och rökkanalerna brandbesiktades. Utebelysning vid sophuset. Eluttag på gården. Jordfelsbrytare utanför bastun. Brytskydd på källar-och portdörr. Rensning och spolning av vertikala avloppsstammar från kök och badrum samt av den horisontella huvudstammen i källargolvet.

### **PLANERADE UNDERHÅLL**

2021 OVK. Energideklaration. Ytterbelysning. Målning och kittning av fönster. Utebelysning ovan källardörrar.

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 fastighetsservice 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 2020.

#### **ÖVRIGA UPPGIFTER**

Gårdsdag genomfördes av medlemmarna 2020-05-16.



## MEDLEMSINFORMATION

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	601 644	602 244	598 104	601 644
Resultat efter fin. poster	124 785	57 563	138 372	51 202
Soliditet, %	42	39	34	35
Kassalikviditet %	687	548	515	396
Yttre fond	923 189	873 189	823 189	773 189
Taxeringsvärde	16 400 000	16 400 000	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	2 294	2 358	2 421	2 485
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,78	1,81	1,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	210 425	-	-	210 425
Fond, yttre underhåll	873 189	-	50 000	923 189
Balanserat resultat	444 221	57 563	-50 000	451 784
Årets resultat	57 563	-57 563	124 785	124 785
<b>Eget kapital</b>	<b>1 585 398</b>	<b>0</b>	<b>124 785</b>	<b>1 710 184</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	451 784
Årets resultat	124 785
Totalt	<u>576 569</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	526 569
	<u>576 569</u>

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



# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		601 644	602 244
Rörelseintäkter		1	34
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>601 645</b>	<b>602 278</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-320 714	-379 029
Övriga externa kostnader	7	-25 829	-29 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 732	-93 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-440 275</b>	<b>-502 751</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>161 370</b>	<b>99 527</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-36 585	-41 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 585</b>	<b>-41 964</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>124 785</b>	<b>57 563</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>124 785</b>	<b>57 563</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9-10	2 871 993	2 965 725
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 871 993</b>	<b>2 965 725</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>2 871 993</b>	<b>2 965 725</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 687	0
Övriga fordringar		4 647	4 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 273	31 712
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 607</b>	<b>36 431</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 163 775	1 036 641
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 163 775</b>	<b>1 036 641</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>1 209 382</b>	<b>1 073 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>4 081 375</b>	<b>4 038 797</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		210 425	210 425
Fond för yttre underhåll		923 189	873 189
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 133 614</b>	<b>1 083 614</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		451 784	444 221
Årets resultat		124 785	57 563
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>576 569</b>	<b>501 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 710 184</b>	<b>1 585 398</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 195 250	2 257 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 195 250</b>	<b>2 257 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		62 500	62 500
Leverantörsskulder		34 951	53 702
Skatteskulder		978	690
Övriga kortfristiga skulder		0	284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 512	78 474
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>175 941</b>	<b>195 649</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 081 375</b>	<b>4 038 797</b>



# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 036 641</b>	<b>923 890</b>
Resultat efter finansiella poster	124 785	57 563
<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>218 517</b>	<b>151 295</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 176	21 203
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 708	2 753
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>189 634</b>	<b>175 252</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	-62 500	-62 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-62 500</b>	<b>-62 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>127 134</b>	<b>112 752</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 163 775</b>	<b>1 036 641</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orion i Uppsala 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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	28 800	29 400
Årsavgifter, bostäder	572 844	572 844
Övriga intäkter	1	34
<b>Summa</b>	<b>601 645</b>	<b>602 278</b>



	2020	2019
<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>		
Besiktning och service	1 593	2 125
Fastighetsskötsel	513	651
Snöskottning	12 239	11 097
Trädgårdsarbete	544	1 644
<b>Summa</b>	<b>14 889</b>	<b>15 517</b>
<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Reparationer	17 513	76 279
<b>Summa</b>	<b>17 513</b>	<b>76 279</b>
<b>NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsel	20 559	18 871
Fjärrvärme	160 219	166 011
Sophämtning	12 079	12 371
Vatten	36 584	32 366
<b>Summa</b>	<b>229 441</b>	<b>229 619</b>
<b>NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bredband	23 760	23 760
Fastighetsförsäkringar	17 963	17 330
Fastighetsskatt	17 148	16 524
<b>Summa</b>	<b>58 871</b>	<b>57 614</b>
<b>NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	23 132	22 576
Förbrukningsmaterial	0	232
Övriga förvaltningskostnader	2 697	7 182
<b>Summa</b>	<b>25 829</b>	<b>29 990</b>
<b>NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	36 581	41 959
Övriga räntekostnader	4	5
<b>Summa</b>	<b>36 585</b>	<b>41 964</b>



NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 198 690	-1 104 958
Årets avskrivning	-93 732	-93 732
Utgående ackumulerad avskrivning	<b>-1 292 422</b>	<b>-1 198 690</b>
Utgående restvärde enligt plan	<b>2 871 993</b>	<b>2 965 725</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
Summa	<b>16 400 000</b>	<b>16 400 000</b>
<b>NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2018-11-11	2,08 %	1 099 750	1 126 250
Länsförsäkringar Hypotek	2018-12-30	2,03 %	72 500	82 500
Länsförsäkringar Hypotek	2018-01-30	2,05 %	1 085 500	1 111 500
<b>Summa</b>			<b>2 257 750</b>	<b>2 320 250</b>

*Varav kortfristig del*

62 500

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 2021 omsätts vid förfall

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 783 000	2 783 000
<b>Summa</b>	<b>2 783 000</b>	<b>2 783 000</b>



## Underskrifter

Uppsala, 2021 - 03 - 19

Ort och datum

Anna Tännérus

Anna Tännérus  
Ordförande

Henrik Lehman

Henrik Lehman  
Ledamot

Laila Johnsson

Laila Johnsson  
Ledamot

Liselott Zetterlind

Liselott Zetterlind  
Ledamot

Sanna Mareniusson

Sanna Mareniusson  
Kassör

Åsa Nilsson

Åsa Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 05

Erik Öberg

Erik Öberg  
Revisor



## Revisionsberättelse

Jag har genomfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Orion under räkenskapsåret 2020.

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

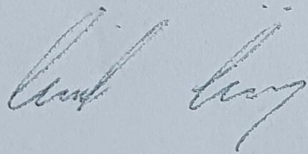
- granskat årsredovisningens alla delar, i synnerhet de av årsredovisningens delar som berör den ekonomiska förvaltningen,
- gjort stickprovsvastämningar av vissa av de i årsredovisningen redovisade belopp gentemot verifikationer i NABO-systemet (jag har även haft kontakt med NABO i denna process för att försäkra mig om att jag förstått systemet korrekt),
- undersökt att väsentliga förvaltningsdokument finns tillgängliga i NABO-systemet,
- granskat ett urval av styrelsens mötesprotokoll.

På grundval av denna revision bedömer jag att styrelsen har förvaltat föreningen väl och i enlighet med rådande lagstiftning. Det enda som jag har att anmärka på är ett skrivfel i årsredovisningen: det står att styrelsen sammanträtt för protokollförda möten 11 gånger under räkenskapsåret, men efter kontroll av antalet tillgängliga protokoll samt avstämning med styrelseordförande blev det klarlagt att endast 10 protokollförda sammanträden ägt rum.

Några kommentarer 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 finner att den mycket höga likviditeten är rimlig i ljuset av stambytet som är planerat att ske inom ett par år.

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

Uppsala, 5 Mars 2021



Erik Öberg, av årsmötet 2020 vald revisor för bostadsrättsföreningen Orion