

Årsredovisning 2022

BRF ORION

717600-0375



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ORION

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 kommer 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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 försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Arved Wedman	Ordförande
Sanna Mareniusson	Kassör
Åsa Nilsson	Styrelseledamot
Cecilia Vellby	Styrelseledamot
Henrik Lehman	Styrelseledamot
Anna Schuberth Tännérus	Suppleant
Liselotte Zetterlind	Suppleant

VALBEREDNING

Anna Schuberth Tännérus.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av ordförande och kassör.

REVISORER

Erik Öberg	Revisor
Marlin Johansson	Revisorssuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA UNDERHÅLL

Målning av källardörrar, Energideklaration

PLANERADE UNDERHÅLL

Spolning av badrumsstammar, Målning och kittning av fönster. Snygga till putssläpp på sockeln mot Norrtäljegatan.

Senast 2025: Stamreovering badrum

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband och TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Lås- och nyckeltjänster	Certego
Avfallshantering	Uppsala Vatten och Avfall AB
Yttre skötsel vintertid	Upplands Fastighetsservice AB
Fastighetslån och försäkring	Länsförsäkringar
Stamspolning	Recover
Elarbeten	ELAK AB/JÖTA Gruppen
VVS-tjänster	Rasbo Rör AB
Service av tvättmaskin, tumlare och torkanläggning	Upplands Tvätt & Kylservice
Webbtjänster	one.com

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Årsavgifterna har varit oförändrade för 2022. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna för 2023.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Gårdsdag genomfördes av medlemmarna under maj månad 2022

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	601 644	601 644	601 644	602 244
Resultat efter fin. poster	76 271	77 778	124 785	57 563
Soliditet, %	45	44	42	39
Yttre fond	1 023 189	973 189	923 189	873 189
Taxeringsvärde	21 400 000	16 400 000	16 400 000	16 400 000
Bostadsyta, kvm	984	984	984	984
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	582	582	582	582
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 167	2 228	2 294	2 358
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,34	1,60	1,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	210 425	-	-	210 425
Fond, yttre underhåll	973 189	-	50 000	1 023 189
Balanserat resultat	526 569	77 778	-50 000	554 347
Årets resultat	77 778	-77 778	76 271	76 271
Eget kapital	1 787 961	0	76 271	1 864 233

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	554 347
Årets resultat	76 271
Totalt	<u>630 618</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	64 200
Balanseras i ny räkning	566 418
	<u>630 618</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		601 644	601 644
Rörelseintäkter		3 064	-3
Summa rörelseintäkter		604 708	601 641
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-378 664	-367 769
Övriga externa kostnader	7	-31 682	-32 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 732	-93 732
Summa rörelsekostnader		-504 078	-493 991
RÖRELSERESULTAT		100 630	107 650
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 121	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-26 480	-29 873
Summa finansiella poster		-24 359	-29 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 271	77 778
ÅRETS RESULTAT		76 271	77 778

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9-10	2 684 529	2 778 261
Summa materiella anläggningstillgångar		2 684 529	2 778 261
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		2 684 529	2 778 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 350	0
Övriga fordringar	11	4 652	4 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 303	37 274
Summa kortfristiga fordringar		48 305	41 921
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 393 891	1 280 296
Summa kassa och bank		1 393 891	1 280 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 442 196	1 322 217
SUMMA TILLGÅNGAR			
		4 126 725	4 100 478

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		210 425	210 425
Fond för yttre underhåll		1 023 189	973 189
Summa bundet eget kapital		1 233 614	1 183 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		554 347	526 569
Årets resultat		76 271	77 778
Summa fritt eget kapital		630 618	604 347
SUMMA EGET KAPITAL		1 864 233	1 787 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 007 500	2 080 250
Summa långfristiga skulder		1 007 500	2 080 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 122 750	112 500
Leverantörsskulder		37 546	36 557
Skatteskulder		1 728	1 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	92 968	81 872
Summa kortfristiga skulder		1 254 992	232 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 126 725	4 100 478

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 280 296	1 163 775
Resultat efter finansiella poster	76 271	77 778
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	93 732	93 732
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	170 003	171 510
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 384	3 686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 975	6 326
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	173 595	181 521
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	-60 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-65 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	113 595	116 521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 393 891	1 280 296

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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	28 800	28 800
Årsavgifter, bostäder	572 844	572 844
Övriga intäkter	3 064	-3
Summa	604 708	601 641

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	3 625	0
Snöskottning	19 622	12 240
Trädgårdsarbete	0	3 023
Övrigt	12 580	0
Summa	35 827	15 263

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	29 029	41 849
Tvättstuga	2 140	0
Summa	31 169	41 849

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	18 375	17 926
Fjärrvärme	170 871	181 699
Sophämtning	17 994	11 680
Vatten	42 442	39 127
Summa	249 682	250 432

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	23 760	23 760
Fastighetsförsäkringar	19 998	18 957
Fastighetsskatt	18 228	17 508
Summa	61 986	60 225

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	24 572	24 068
Förbrukningsmaterial	678	280
Övriga förvaltningskostnader	6 432	8 143
Summa	31 682	32 490

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	26 468	29 873
Övriga räntekostnader	12	0
Summa	26 480	29 873

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 164 415	4 164 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 164 415	4 164 415
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 386 154	-1 292 422
Årets avskrivning	-93 732	-93 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 479 886	-1 386 154
Utgående restvärde enligt plan	2 684 529	2 778 261
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	8 600 000
Summa	21 400 000	16 400 000
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
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, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 652	4 647
Summa	4 652	4 647

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3 960	3 960
Försäkringspremier	21 288	19 998
Förvaltning	6 490	6 143
Vatten	3 543	3 366
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 022	3 807
Summa	39 303	37 274

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2023-06-30	1,23 %	1 046 750	1 073 250
Länsförsäkringar Hypotek	2023-03-31	3,59 %	52 500	60 000
Länsförsäkringar Hypotek	2024-09-30	1,16 %	1 033 500	1 059 500
Summa			2 132 750	2 192 750
Varav kortfristig del			1 125 250	
Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader			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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	1 875	1 880
Fjärrvärme	25 680	26 707
Förutbetalda avgifter/hyror	52 617	50 137
Utgiftsräntor	3 071	3 148
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 725	0
Summa	92 968	81 872

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	2 783 000	2 783 000
Summa	2 783 000	2 783 000

Underskrifter

Uppsala, 2023 - 03 - 29
Ort och datum

Sanna Mareniusson

Sanna Mareniusson
Kassör

Cecilia Vellby

Cecilia Vellby
Styrelseledamot

A. Wedman

Arved Wedman
Ordförande

Åsa Nilsson

Åsa Nilsson
Styrelseledamot

Henrik Lehman

Henrik Lehman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 20

Erik Öberg

Erik Öberg
Revisor

Revisionsberättelse

Jag har genomfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Orion under räkenskapsåret 2022.

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, samt
- granskat samtliga styrelsens mötesprotokoll.

På basis av denna revision bedömer jag att

- styrelsen har förvaltat föreningen väl och i enlighet med rådande lagstiftning,
- föreningens ekonomi är mycket god, soliditeten är hög och likviditeten är mycket hög, och de har båda förstärkts ytterligare under räkenskapsåret, samt att
- det kan ha smugit sig in ett eventuellt skrivfel i förvaltningsberättelsen. I förvaltningsberättelsen står det att föreningen besitter 12 stycken bostadsrätter. Min uppfattning är att föreningen besitter 11 stycken bostadsrätter. Jag uppmanar därför årsmötet att förtydliga vad som gäller, och att införa en eventuell rättelse därefter.

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

Uppsala, 20 Mars 2023



Erik Öberg, av årsmötet 2022 vald revisor för bostadsrättsföreningen Orion