

Brf Orion i Täby

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Orion i Täby
769628-3485
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

B

OP ES
FRS JK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orion i Täby, 769628-3485, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Belopp i SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Jakob Ladenstedt	Ordförande	2021
Eric Sung	Ledamot	2021
Felix Perez	Ledamot	2021
Christina Danielsson	Ledamot	2022
Jonas Sjöberg	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Elisabeth Atte	Suppleant	2022
Gunnar Davidsson	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh	Auktoriserad revisor	2021
Revisorssuppleanter		
Carl Segerros	Revisorssuppleant	2021
Valberedning		
Stefan Klåvus		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

B

ES
FP
S

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mars 1 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 123 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Grindtorps Skolgränd 14 samt 20-26.

Föreningen upplåter 123 lägenheter med bostadsrätt och 98 garageplatser varav 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	38	19	43	16	1

Total tomtarea:	4 433 kvm
Total bostadsarea:	9 874 kvm
Total garagearea:	2 820 kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

En delägarförening, Mars GA:1, är skapad för att förvalta den gemensamhetsanläggning där Brf Orion i Täby, Brf Pegasus i Täby samt Brf Polstjärnan i Täby är delägare. Gemensamhetsanläggningen omfattar gård och parkeringsgarage.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende underjordiska ledningar, nätstation för elkraftdistribution samt att nyttja väg för allmän gång-, cykel- och mopedtrafik. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende rätt att anlägga torg och lokalgata till förmån för Täby kommuns fastighet Tibble 10:33.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige AB
Telia Sverige AB
Stockholm CC Service AB
Fortum Markets AB
E.ON Sverige AB
Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Elis Textil Service AB
Infometric AB
Brunata AB
KTC Control AB
Egain Sweden AB

Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal mattor
Avläsning el
Avläsning varmvatten
Övervakning drift
Energioptimering

8

FP ES
OR
7-5

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 486 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 442 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 146 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat smörjning och justering av entrépartier, OVK samt spolning och filmning av spillvattenledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

År 2020 har präglats mycket av Corona-pandemin. För styrelsen har det inneburit att samtliga möten sedan sommaren skett digitalt. Vi har heller inte kunnat arrangera de trivselaktiviteter vi normalt gör.

Under året har en ny underhållsplan tagits fram med åtgärder 50 år framåt i tiden. Detta innebär en högre avsättning till underhållsfonden för att bättre överensstämja med det genomsnittliga underhållsbehovet.

Föreningens största lån på ca. 55 mkr har lagts om och då till en ny ränta på 0,47% mot tidigare 0,81%.

Skötseln av vår, med våra grannföreningar, gemensamma trädgård var något eftersatt efter tidigare förvaltare JM Home. Vi har tillsammans med de övriga föreningarna avtalat en utökad skötsel av vår trädgård via vår förvaltare Bredablick för att den ska hållas i ett gott skick.

I november 2021 löper femårsgarantin med JM ut. Det finns ett antal pågående garantiärenden som styrelsen bevakar för att tillse att dessa blir åtgärdade.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 194 medlemmar.

22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 197 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningen bildades, men år 2018 hade föreningen en avgiftsfri månad.

B

FP
CP
ES
KS

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	8 487	8 066	7 465	8 463
Resultat efter finansiella poster	843	655	-79	925
Förändring av underhållsfond	1 738	296	296	25
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 197	3 450	2 716	3 992
Soliditet %	78	78	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	642	642	589	642
Driftskostnad, kr / kvm	262	262	255	245
Ränta, kr / kvm	89	102	113	130
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	146	30	30	3
Lån, kr / kvm	11 035	11 349	11 703	11 987
Snittränta (%)	0,79	0,89	0,95	1,07

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	391 900 000	617 125	285 406	654 628
Disposition enligt föreningsstämma			654 628	-654 628
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut 2020		296 220	-296 220	
Avsättning till underhållsfond		1 442 000	-1 442 000	
Årets resultat				843 262
Vid årets slut	391 900 000	2 355 345	-798 185	843 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	643 815
Årets resultat före fondförändring	843 262
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 442 000
Summa över/underskott	45 077

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

45 077

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

B

ES
CP
FL
S
TL

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 476 455	7 499 274
Övriga rörelseintäkter	3	<u>1 010 338</u>	<u>566 573</u>
Summa rörelseintäkter		8 486 793	8 065 847
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 619 747	-2 776 873
Övriga externa kostnader	7	-708 650	-313 119
Personalkostnader	8	-345 917	-235 338
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	<u>-3 091 892</u>	<u>-3 091 892</u>
Summa rörelsekostnader		-6 766 206	-6 417 222
Rörelseresultat		1 720 587	1 648 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		372	13 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-877 697</u>	<u>-1 007 659</u>
Summa finansiella poster		-877 325	-993 997
Resultat efter finansiella poster		843 262	654 628
Årets resultat		843 262	654 628

B

TP ES JS
CP
FL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	501 182 432	504 274 324
Summa materiella anläggningstillgångar		501 182 432	504 274 324
Summa anläggningstillgångar		501 182 432	504 274 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 854	22 294
Övriga fordringar	11	3 002 007	2 678 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	319 188	67 139
Summa kortfristiga fordringar		3 421 049	2 767 790
Summa omsättningstillgångar		3 421 049	2 767 790
SUMMA TILLGÅNGAR		504 603 481	507 042 114

B

VA ES
FP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		391 900 000	391 900 000
Underhållsfond		2 355 345	617 125
Summa bundet eget kapital		<u>394 255 345</u>	<u>392 517 125</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-798 185	285 407
Årets resultat		843 262	654 628
Summa fritt eget kapital		<u>45 077</u>	<u>940 035</u>
Summa eget kapital		<u>394 300 422</u>	<u>393 457 160</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	82 613 748	54 470 624
Summa långfristiga skulder		<u>82 613 748</u>	<u>54 470 624</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	26 341 876	57 589 376
Leverantörsskulder		187 597	360 529
Skatteskulder		20 124	18 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 139 714	1 145 577
Summa kortfristiga skulder		<u>27 689 311</u>	<u>59 114 330</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>504 603 481</u>	<u>507 042 114</u>

B

CT ES
FP S
ZK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 720 587	1 648 625
Avskrivningar	3 091 892	3 091 892
	4 812 479	4 740 517
Erhållen ränta	372	13 662
Erlagd ränta	-877 697	-1 007 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 935 154	3 746 520
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-207 628	-77 033
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-177 519	-407 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 550 007	3 261 591
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-3 104 376	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 104 376	-3 500 000
Årets kassaflöde	445 631	-238 409
Likvida medel vid årets början	2 484 477	2 722 886
Likvida medel vid årets slut	2 930 108	2 484 477

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder, men exklusive kortfristig del av långfristiga skulder.

Likvida medel avser klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare.

B

ES
FRS 07

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas som kortfristiga skulder.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 341 208	6 341 208
Hyror p-platser/garage	1 128 047	1 150 866
Övriga objekt	7 200	7 200
Summa	7 476 455	7 499 274

B

FP
ES
07
/

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten	140 205	179 935
EI	347 280	294 337
Gästlägenhet	28 500	-
Överlåtelseavgifter	14 156	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 152	-
Övriga intäkter	10 859	92 302
Försäkringsersättningar	33 035	-
Intäkter från vidarefaktureringar	433 151	-
Summa	1 010 338	566 573

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 239	75 836
VA & sanitet, installationer	16 552	10 045
Värme, installationer	4 357	-
Ventilation, installationer	1 031	18 214
Hiss	-	3 335
Hus kropp	1 306	-
Markytor	-	11 652
Summa	36 486	119 082

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation, installationer	-	68 640
Summa	-	68 640

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	72 000	72 000
Teknisk förvaltning	256 931	279 173
Besiktningkostnader	22 530	-
Bevakningskostnader	-	41 556
Serviceavtal	29 416	-
Förbrukningsmaterial	83 823	3 535
Övriga utgifter för köpta tjänster	85 254	110 552
EI	569 536	589 514
Uppvärmning	356 095	555 151
Vatten och avlopp	236 022	228 268
Avfallshantering	141 128	107 122
Försäkringar	80 836	77 047
Systematiskt brandskyddsarbete	8 126	-
Gemensamhetsanläggning	305 820	200 000
Bredband	335 744	325 232
Summa	2 583 261	2 589 151

B

ES
FR
CF

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 345	5 563
Frakter och transporter	844	199
Kontorsmateriel och trycksaker	7 126	2 708
Tele och post	7 195	4 393
Förvaltningskostnader	202 559	137 153
Revision	43 688	46 250
Bankkostnader	2 591	300
IT-tjänster	2 587	-
Övriga externa tjänster	3 125	100 563
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	15 990
Övriga externa kostnader	3 048	-
Kostnader som vidarefaktureras	431 542	
Summa	708 650	313 119

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode. Kostnaden för styrelsearvode 2020 avser både hela 2020 års arvode samt 5 månader av 2019 års arvode. Av det redovisade beloppet under 2020 avser 189 200 kr 2020 års arvode och 77 497 kr 2019 års arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	266 697	181 332
Summa	266 697	181 332
Sociala avgifter	79 220	54 006
Summa	345 917	235 338

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	3 091 892	3 091 892
Summa	3 091 892	3 091 892

B

ES
FP
CP

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	371 027 025	371 027 025
-Mark	142 522 975	142 522 975
	<u>513 550 000</u>	<u>513 550 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	513 550 000	513 550 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 275 676	-6 183 784
	<u>-9 275 676</u>	<u>-6 183 784</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 091 892	-3 091 892
	<u>-3 091 892</u>	<u>-3 091 892</u>
Utgående avskrivningar	-12 367 568	-9 275 676
Redovisat värde	501 182 432	504 274 324
<i>Varav</i>		
Byggnader	358 659 457	361 751 349
Mark	142 522 975	142 522 975
Taxeringsvärden		
Bostäder	278 000 000	278 000 000
Lokaler	7 200 000	7 200 000
	<u>285 200 000</u>	<u>285 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	285 200 000	285 200 000
<i>Varav byggnader</i>	202 200 000	202 200 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	57 991	57 991
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 930 108	635 040
Klientmedelskonto tidigare förvaltare	-	1 849 437
Momsfordran	13 908	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	135 889
	<u>3 002 007</u>	<u>2 678 357</u>
Summa	3 002 007	2 678 357

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	207 510	-
Förutbetalda kostnader	111 678	67 139
	<u>319 188</u>	<u>67 139</u>
Summa	319 188	67 139

B

ES
FP

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 341 876	57 589 376
Förfaller 2-5 år från balansdagen	82 613 748	54 470 624
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	108 955 624	112 060 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	108 955 624	112 060 000
Summa	108 955 624	112 060 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,81 %	2020-12-01	55 485 000	-	55 485 000	-
Stadshypotek	0,80 %	2024-12-01	29 737 500	-	304 376	29 433 124
Stadshypotek	0,81 %	2021-12-01	26 837 500	-	1 800 000	25 037 500
Stadshypotek	0,47 %	2023-12-01	-	54 485 000	-	54 485 000
Summa			112 060 000	54 485 000	57 589 376	108 955 624

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	248 647	142 591
Upplupna räntekostnader	20 629	21 676
Förutbetalda intäkter	547 340	660 579
Upplupna revisionsarvoden	30 000	35 000
Upplupna driftskostnader	293 098	285 731
Summa	1 139 714	1 145 577

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

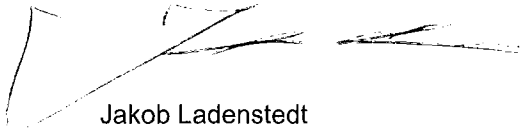
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	123 500 000	123 500 000
Summa ställda säkerheter	123 500 000	123 500 000

B

UR ES
FS FF

Underskrifter

Täby, 2021-04-27



Jakob Ladenstedt
Styrelseordförande



Eric Sung



Felix Perez




Christina Danielsson



Jonas Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orion i Täby, org.nr 769628-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orion i Täby för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

B

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orion i Täby för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

B



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

