

Årsredovisning för
Brf Orion i Täby
769628-3485
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orion i Täby, 769628-3485, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Belopp i SEK om inget annat anges.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jakob Ladenstedt	Ordförande	2022
Eric Sung	Ledamot	2022
Felix Perez	Ledamot	2022
Christina Danielsson	Ledamot	2022
Jonas Sjöberg	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Atte	Suppleant	2022
Gunnar Davidsson	Suppleant	2022
Jamila Assel	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh,	Auktoriserad revisor	2022
---	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Carl Segerros Östman	Revisorssuppleant	2022
----------------------	-------------------	------

Valberedning

Stefan Klåvus		2022
---------------	--	------

Firmateckning

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

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

Sustend 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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 767 850 kr samt underhåll för 131 250 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 1 471 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 149 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har under året 2021 fungerat väl och 11 ordinarie styrelsemöten har genomförts samt ett extra styrelsemöte pga. förberedelser inför den femåriga besiktningen av fastigheten. Majoriteten av styrelsemötena har hållits digitalt som en följd av coronapandemin.

Ekonomisk utveckling

Vi har under året sett ökade intäkter vilka är direkt kopplade till vidarefakturering till Gemensamhetsanläggningen (GA) vi har med våra grannföreningar. Vi tar som förening in fakturor som rör GA och dessa vidarefaktureras delvis enligt överenskomna andelstal. Vi har under året haft en större kostnad för en omfattande vattenskada i port nr. 26 som drabbade flera lägenheter. Vi har även en ökad kostnad för vår fastighetsförsäkring som efter de fem initiala åren med reducerat pris ökat markant. Föreningens räntekostnader har minskat under året pga. att ett lån som villkorsändrades 2020-12-01 (från 0,81% till 0,47% ränta) samt ett som villkorsändrades 2021-12-01 (från 0,81% till 0,69% ränta).

Fastigheten

Sedan fastigheten byggdes har den omfattats av en femårig garanti, denna löpte ut 2021-11-15. I samband med detta gjordes en besiktning tillsammans med en oberoende besiktningsman, representanter från byggföretaget JM och vår styrelse. Ett antal ärenden noterades som garantiärenden och dessa ska vara åtgärdade senast 2022-06-30. Under året har styrelsen tagit in ett externt företag för att spola stammarna som en följd av ett ökande antal anmälda stopp i avloppen. Styrelsen undersöker hur vi ska kunna utöka såväl antal laddplatser för elbilar samt dessa kapacitet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 17 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 197 medlemmar.
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.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	9 382	8 487	8 066	7 465
Resultat efter finansiella poster	119	843	655	-79
Förändring av underhållsfond	1 340	1 738	296	296
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 871	2 197	3 450	2 716
Soliditet %	79	78	78	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	642	642	642	642
Driftskostnad, kr / kvm	314	262	262	255
Ränta, kr / kvm	69	89	102	113
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	149	146	30	30
Lån, kr / kvm	10 720	11 035	11 349	11 703
Snittränta (%)	0,65	0,79	0,89	0,95

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 balansomsättning.

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	2 355 345	-798 185	843 262
Disposition enligt föreningsstämma			843 262	-843 262
Avsättning till underhållsfond		1 471 000	-1 471 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 250	131 250	
Årets resultat				118 968
Vid årets slut	391 900 000	3 695 095	-1 294 673	118 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	45 077
Årets resultat före fondförändring	118 968
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 471 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 250
Summa över/underskott	-1 175 705

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 175 705**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 426 112	7 476 455
Övriga rörelseintäkter	3	1 894 569	1 010 338
Summa rörelseintäkter		9 320 681	8 486 793
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 999 582	-2 619 747
Övriga externa kostnader	7	-1 181 387	-708 650
Personalkostnader	8	-245 748	-345 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 091 892	-3 091 892
Summa rörelsekostnader		-8 518 609	-6 766 206
Rörelseresultat		802 072	1 720 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		561	372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 665	-877 697
Summa finansiella poster		-683 104	-877 325
Resultat efter finansiella poster		118 968	843 262
Årets resultat		118 968	843 262

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	498 090 540	501 182 432
Summa materiella anläggningstillgångar		498 090 540	501 182 432
Summa anläggningstillgångar		498 090 540	501 182 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		237 801	99 854
Övriga fordringar	11	3 127 166	3 002 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	281 618	319 188
Summa kortfristiga fordringar		3 646 585	3 421 049
Summa omsättningstillgångar		3 646 585	3 421 049
SUMMA TILLGÅNGAR		501 737 125	504 603 481

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		391 900 000	391 900 000
Underhållsfond		3 695 095	2 355 345
Summa bundet eget kapital		395 595 095	394 255 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 294 673	-798 185
Årets resultat		118 968	843 262
Summa fritt eget kapital		-1 175 705	45 077
Summa eget kapital		394 419 390	394 300 422
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	<i>13,14</i>	102 746 872	82 613 748
Summa långfristiga skulder		102 746 872	82 613 748
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>13,14</i>	3 104 376	26 341 876
Leverantörsskulder		232 346	187 597
Skatteskulder		6 002	20 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>15</i>	1 228 139	1 139 714
Summa kortfristiga skulder		4 570 863	27 689 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		501 737 125	504 603 481

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	802 072	1 720 587
Avskrivningar	3 091 892	3 091 892
	3 893 964	4 812 479
Erhållen ränta	561	372
Erlagd ränta	-683 664	-877 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 210 861	3 935 154
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-137 706	-207 628
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	126 548	-177 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 199 703	3 550 007
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-3 104 376	-3 104 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 104 376	-3 104 376
Årets kassaflöde	95 327	445 631
Likvida medel vid årets början	2 930 108	2 484 477
Likvida medel vid årets slut	3 025 435	2 930 108

(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.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	6 341 208	6 341 208
Hyror p-platser/garage	1 077 704	1 128 047
Övriga objekt	7 200	7 200
Summa	7 426 112	7 476 455

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten	263 983	140 205
El	149 430	347 280
Gästlägenhet	12 000	28 500
Överlåtelseavgifter	21 371	14 156
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 665	3 152
Övriga intäkter	13 681	10 859
Försäkringsersättningar	623 173	33 035
Intäkter från vidarefaktureringar	804 266	433 151
Summa	1 894 569	1 010 338

Not 4 Reparationer

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 479	13 239
VA & sanitet, installationer	14 678	16 552
Värme, installationer	1 100	4 357
Ventilation, installationer	-	1 031
El, installationer	3 693	-
Hiss	2 519	-
Huskropp	-	1 306
Vattenskador	733 511	-
Klottersanering	1 869	-
Summa	767 850	36 486

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
VA & sanitet, installationer	131 250	-
Summa	131 250	-

Not 6 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Fastighetsskatt	72 000	72 000
Teknisk förvaltning	261 660	256 931
Besiktningskostnader	93 425	22 530
Serviceavtal	72 418	29 416
Förbrukningsmaterial	88 662	83 823
Övriga utgifter för köpta tjänster	73 146	85 254
El	632 574	569 536
Uppvärmning	399 816	356 095
Vatten och avlopp	248 523	236 022
Avfallshantering	176 088	141 128
Försäkringar	183 006	80 836
Systematiskt brandskyddsarbete	24 820	8 126
Gemensamhetsanläggning	448 471	305 820
Bredband	325 874	335 744
Summa	3 100 482	2 583 261

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	258	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 665	4 345
Kostnader för transportmedel	10 710	-
Frakter och transporter	-	844
Kontorsmateriel och trycksaker	2 502	7 126
Tele och post	7 307	7 195
Förvaltningskostnader	204 755	202 559
Revision	31 404	43 688
Självrisker vid skada	9 443	-
Jurist- och advokatkostnader	12 344	-
Bankkostnader	2 347	2 591
IT-tjänster	2 587	2 587
Övriga externa tjänster	3 900	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 240	-
Övriga externa kostnader	700	3 048
Kostnader som vidarefaktureras	878 226	431 542
Summa	1 181 387	708 650

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.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	190 400	266 697
Summa	190 400	266 697
Sociala avgifter	55 348	79 220
Summa	245 748	345 917

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	3 091 892	3 091 892
Summa	3 091 892	3 091 892

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-12 367 568	-9 275 676
	<u>-12 367 568</u>	<u>-9 275 676</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	-15 459 460	-12 367 568
 Redovisat värde	498 090 540	501 182 432
 <i>Varav</i>		
Byggnader	355 567 565	358 659 457
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>	<i>202 200 000</i>	<i>202 200 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	43 975	57 991
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	3 025 435	2 930 108
Momsfordran	57 756	13 908
Summa	3 127 166	3 002 007

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	169 030	207 510
Förutbetalda kostnader	112 588	111 678
Summa	281 618	319 188

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 104 376	26 341 876
Förfaller 2-5 år från balansdagen	102 746 872	82 613 748
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	105 851 248	108 955 624

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	105 851 248	108 955 624
Summa	105 851 248	108 955 624

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80 %	2024-12-01	29 433 124	-	304 376	29 128 748
Stadshypotek	0,69 %	2024-12-01	25 037 500	-	1 800 000	23 237 500
Stadshypotek	0,47 %	2023-12-01	54 485 000	-	1 000 000	53 485 000
Summa			108 955 624	-	3 104 376	105 851 248

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	250 224	248 647
Upplupna räntekostnader	12 916	20 629
Förutbetalda intäkter	651 098	547 340
Upplupna revisionsarvoden	23 779	30 000
Upplupna driftskostnader	290 122	293 098
Summa	1 228 139	1 139 714

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	123 500 000	123 500 000
Summa ställda säkerheter	123 500 000	123 500 000

Underskrifter

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jakob Ladenstedt
Styrelseordförande

Eric Sung

Felix Perez

Christina Danielsson

Jonas Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORION I TÄBY 769628-3485 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 11:51:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jakob Ladenstedt

Datum

Jakob Ladenstedt

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 12:42:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cheuk-Fan Eric Sung

Datum

Eric Sung

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 18:33:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FELIX PEREZ

Datum

Felix Perez

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 14:20:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunhild Christina Viola Danielsson

Datum

Christina Danielsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 11:52:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Carl Thore Sjöberg

Datum

Jonas Sjöberg

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 13:08:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Leveranskanal: E-post

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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 överträdelser 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSE COOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

2022-04-28 13:09:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post