

Bostadsrättsföreningen Orion i Täby

Årsredovisning 2023

A stylized illustration of a city skyline with various house shapes in shades of yellow and black. A flock of birds is flying in the upper right. At the bottom, there is a black silhouette of a city street with a yellow van on the right.

BREDABLICK

 **phm** partner



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Orion i Täby

769628-3485

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orion i Täby, 769628-3485, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Mars Ga:1 tillsammans med grannföreningarna Bostadsrättsföreningen Pegasus i Täby och Bostadsrättsföreningen Polstjärnan i Täby. Gemensamhetsanläggningen Täby Mars Ga:1 ändamål är att förvalta gård, parkering, belysning, spillvatten-, dagvatten- och dräneringsvattenledningar, garage, ventilation, sprinklersystem, rökluckor och sopkasuner.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Jakob Ladenstedt	Ordförande	2024
Muazzam Choudhury	Ledamot	2025
Robin Alteros	Ledamot	2025
Mikael Selling	Uttråde 2023-08-18 Ledamot	2025
Elisabeth Atte	Uttråde 2023-12-01 Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Jamila Assel	Suppleant	2024
Lars Erik Pettersson	Suppleant	2025
Felix Perez	Uttråde 2023-12-04 Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Ella Bladh	Auktoriserad revisor	2024
--	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Carl Segerros Östman	Revisorssuppleant	2024
----------------------	-------------------	------

Valberedning

Stefan Klåvus		2024
---------------	--	------

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

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

XLNT Service Sverige AB

Fortum Markets AB

E.ON Sverige AB

Bredablick Förvaltning AB

Elis Textil Service AB

Infometric AB

Brunata AB

KTC Control AB

Egain Sweden AB

Kone AB

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal mattor

Avläsning el

Avläsning varmvatten

Övervakning drift

Energioptimering

Hiss

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 249 155 kr samt underhåll för 0 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 Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 531 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 121 kr per kvm totalarea.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens arbete

Styrelsen har under större delen av året bestått av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Styrelsearbetet har fungerat väl och har präglats av kontinuerlig dialog och samarbete för att säkerställa en god förvaltning av föreningen. Under året har tio ordinarie styrelsemöten hållits, och styrelsen har även varit representerad vid möten i Gemensamhetsanläggningen tillsammans med grannföreningarna Brf Polstjärnan och Brf Pegasus vilka i snitt hållits varannan månad. Dessa möten har varit centrala för beslut rörande gemensamma områden som garage och trädgård, där ett beslut bland annat togs i att installera kameraövervakning i garaget.

Styrelsen har under året upphandlat nya förvaltningsavtal för den tekniska och ekonomiska förvaltningen samt gemensamt med grannföreningarna för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Efter genomförd upphandling valde styrelsen att skriva avtal med Bredablick för den egna tekniska och ekonomiska förvaltningen och tillsammans med grannföreningarna teckna avtal med Fastighetsägarna för gemensamhetsanläggningen.

Styrelsen har löpande hållit föreningens medlemmar informerade via utdelning av nyhetsbrevet Vi i Orion samt via hemsida och Facebook.

Fastigheten

Styrelsen har under året bevakat ärenden från den femåriga garantibesiktningen, och till styrelsens kännedom finns det inga utestående ärenden som noterades i samband med den femåriga besiktningen. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året för att säkerställa en god inomhusmiljö för föreningens medlemmar. En förrättning för installation av fler laddplatser för elbilar har tillsammans med grannföreningarna lämnats in till Lantmäteriet. Detta som ett led i planen att installera fler laddstolpar i garaget.

Ekonomisk utveckling och Åtgärder

Styrelsen har noga övervägt och vidtagit åtgärder för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet. Efter noggrann analys och genomfört budgetarbete beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 15 % från och med den 1 januari 2024, med anledning av de kraftigt höjda styrräntorna och de därmed ökade ekonomiska påfrestningarna. Samtidigt har kostnaderna för garageplatser och hyran för gästlägheten justerats för att återspegla dessa påfrestningar:

- Priset för garageplats har höjts till 1250 kr.
- Priset för garageplats med elladdning har höjts till 1950 kr.
- Hyran för gästlägheten har justerats till 350 kr.

Dessa åtgärder är nödvändiga för att säkerställa en långsiktig och hållbar ekonomi för föreningen.

Personalförändringar i styrelsen

Under året har följande personer slutat i styrelsen:

- Mikael Selling, ledamot
- Elisabeth Atte, ledamot
- Felix Perex, suppleant



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 194 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 192 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.

I årsavgiften ingår tv och bredband.

Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	8 261	8 608	9 321	8 487
Resultat efter finansiella poster	-99	207	119	843
Förändring av underhållsfond	1 531	1 355	1 340	1 738
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 462	1 944	1 871	2 197
Sparande, kr / kvm	236	271	264	310
Soliditet (%)	79	79	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	679	680	684	690
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	81	78	72	80
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	642	642	642	642
Driftskostnad, kr / kvm totalarea	266	249	244	204
Energikostnad, kr / kvm totalarea	106	100	101	92
Ränta, kr / kvm totalarea	60	50	54	69
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm totalarea	121	118	116	114
Lån, kr / kvm totalarea	7 850	8 094	8 339	8 583
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	10 091	10 406	10 720	11 035
Räntekänslighet (%)	15	15	16	16
Snittränta (%)	0,75	0,61	0,64	0,79

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och varmvatten till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	391 900 000	5 050 442	-2 531 052	207 416
Disposition enligt föreningsstämma			207 416	-207 416
Avsättning till underhållsfond		1 531 000	-1 531 000	
Årets resultat				-99 042
Vid årets slut	391 900 000	6 581 442	-3 854 636	-99 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 323 636
Årets resultat före fondförändring	-99 042
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 531 000
Summa över/underskott	-3 953 678

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 953 678
----------------------------	------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 791 628	7 815 068
Övriga rörelseintäkter	3	469 653	792 580
Summa rörelseintäkter		8 261 281	8 607 648
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 624 626	-3 477 877
Övriga externa kostnader	7	-666 349	-946 077
Personalkostnader	8	-275 982	-249 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 091 892	-3 091 891
Summa rörelsekostnader		-7 658 849	-7 765 505
Rörelseresultat		602 432	842 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 058	2 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757 532	-637 414
Summa finansiella poster		-701 474	-634 727
Resultat efter finansiella poster		-99 042	207 416
Årets resultat		-99 042	207 416



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	491 906 757	494 998 649
Summa materiella anläggningstillgångar		491 906 757	494 998 649
Summa anläggningstillgångar		491 906 757	494 998 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 594	4 572
Övriga fordringar	11	2 314 349	3 287 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	755 862	569 678
Summa kortfristiga fordringar		3 073 805	3 861 518
Kassa och bank	13	1 521 730	-
Summa omsättningstillgångar		4 595 535	3 861 518
SUMMA TILLGÅNGAR		496 502 292	498 860 167



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		391 900 000	391 900 000
Underhållsfond		6 581 442	5 050 442
Summa bundet eget kapital		398 481 442	396 950 442
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 854 636	-2 531 052
Årets resultat		-99 042	207 416
Summa fritt eget kapital		-3 953 678	-2 323 636
Summa eget kapital		394 527 764	394 626 806
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15,18	49 485 000	48 157 496
Summa långfristiga skulder		49 485 000	48 157 496
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15,18	50 157 496	54 589 376
Leverantörsskulder		643 557	180 944
Skatteskulder		20 200	13 400
Övriga skulder		-	397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 668 275	1 291 748
Summa kortfristiga skulder		52 489 528	56 075 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		496 502 292	498 860 167



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	602 432	842 143
Avskrivningar	3 091 892	3 091 891
	3 694 324	3 934 034
Erhållen ränta	56 058	2 687
Erlagd ränta	-757 532	-637 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 992 850	3 299 307
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-315 233	-101 055
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	856 543	19 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 534 160	3 218 028
<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	429 784	113 652
Likvida medel vid årets början	3 139 087	3 025 435
Likvida medel vid årets slut	3 568 871	3 139 087

(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.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
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 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 341 208	6 341 118
Hyror p-platser/garage	1 080 767	1 094 978
Övriga objekt	7 000	7 000
EI	250 316	228 099
Vatten	112 337	143 873
Summa	7 791 628	7 815 068

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gästlägenhet	21 000	18 300
Överlåtelseavgifter	17 962	12 044
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 992	9 403
Övriga intäkter	82 348	14 368
Intäkter från vidarefaktureringar gemensamhetsanläggning	335 351	738 465
Summa	469 653	792 580

I posten Övriga intäkter ingår det under 2023, 75 950 kr i form av elstöd.



Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	44 278	12 148
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 671	4 362
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 339	-
VA & sanitet, installationer	5 280	57 145
Värme, installationer	13 606	13 950
Ventilation, installationer	13 314	58 215
El, installationer	21 457	9 025
Hiss	30 701	12 419
Huskröpp	17 410	-
P-platser/garage	-	1 606
Vattenskador	87 099	-
Klottersanering	-	4 215
Summa	249 155	173 085

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hiss	-	145 653
Summa	-	145 653

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	86 000	86 000
Teknisk förvaltning	370 298	263 755
Besiktningsskostnader	131 358	10 562
Serviceavtal	162 957	145 970
Förbrukningsmaterial	1 072	103 996
Övriga utgifter för köpta tjänster	60 314	48 443
El	694 841	699 099
Uppvärmning	386 488	331 273
Vatten och avlopp	260 463	240 542
Avfallshantering	213 711	198 229
Försäkringar	209 521	222 058
Systematiskt brandskyddsarbete	21 852	16 252
Gemensamhetsanläggning	496 213	522 202
Kabel-TV	68 415	52 713
Bredband	211 968	218 045
Summa	3 375 471	3 159 139



Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	3 175
Tele och post	8 438	8 126
Förvaltningskostnader	226 144	216 462
Revision	53 311	48 971
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2	582
Bankkostnader	350	2 289
IT-tjänster	3 165	833
Övriga externa tjänster	102 784	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 450	8 320
Övriga externa kostnader	3 097	1 498
Kostnader som vidarefaktureras	260 608	655 821
Summa	666 349	946 077

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	210 000	193 200
Summa	210 000	193 200
Sociala avgifter	65 982	56 460
Summa	275 982	249 660

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 091 892	3 091 891
Summa	3 091 892	3 091 891



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	513 550 000	513 550 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-18 551 351	-15 459 460
	<u>-18 551 351</u>	<u>-15 459 460</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 091 892	-3 091 891
	<u>-3 091 892</u>	<u>-3 091 891</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-21 643 243	-18 551 351
Redovisat värde	491 906 757	494 998 649
<i>Varav</i>		
Byggnader	349 383 782	352 475 674
Mark	142 522 975	142 522 975
Taxeringsvärden		
Bostäder	365 000 000	365 000 000
Lokaler	8 600 000	8 600 000
	<u>373 600 000</u>	<u>373 600 000</u>
Totalt taxeringsvärde	373 600 000	373 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>282 600 000</i>	<i>282 600 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	220 592	95 414
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 036 141	3 139 087
Momsfordran	57 616	52 767
Summa	2 314 349	3 287 268

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	449 607	270 976
Förutbetalda kostnader	306 255	298 702
Summa	755 862	569 678



Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto Handelsbanken	1 521 730	-
Summa	1 521 730	-

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	50 157 496	54 589 376
Förfaller 2-5 år från balansdagen	49 485 000	48 157 496
Summa	99 642 496	102 746 872

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	99 642 496	102 746 872
Summa	99 642 496	102 746 872

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,80 %	2024-12-01	28 824 372	-	304 376	28 519 996
Stadshypotek	0,69 %	2024-12-01	21 437 500	-	1 800 000	19 637 500
Stadshypotek	0,47 %	2023-12-01	52 485 000	-	52 485 000	-
Stadshypotek	3,93 %	2025-12-01	-	25 742 500	-	25 742 500
Stadshypotek	3,75 %	2026-12-01	-	25 742 500	-	25 742 500
Summa			102 746 872	51 485 000	54 589 376	99 642 496

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	280 224	253 903
Upplupna räntekostnader	159 260	-
Förutbetalda intäkter	780 200	674 028
Upplupna revisionsarvoden	31 000	31 000
Upplupna driftskostnader	417 591	332 817
Summa	1 668 275	1 291 748

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen höjde årsavgifterna med 15 % per 1 januari 2024.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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

Muazzam Choudhury
Ledamot

Robin Alteros
Ledamot

Jamila Assel
Suppleant

Lars Erik Pettersson
Suppleant

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

2024-05-10 11:26:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olov Jakob Ladenstedt

Datum

Jakob Ladenstedt

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-10 17:48:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN ALTEROS

Datum

Robin Alteros

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-10 11:32:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MUAZZAM CHOUDHURY

Datum

Muazzam Choudhury

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-10 20:58:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAMILA ASSEL

Datum

Jamila Assel

Suppleant

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-10 17:57:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS ERIK PETTERSSON

Datum

Lars Erik Pettersson

Suppleant

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-10 21:00:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 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 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 2023 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 PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-10 21:01:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



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.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

