

Brf Orion i Täby

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



phm partner



Bostadsrättsföreningen Orion i Täby

Org.nr: 769628-3485

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orion i Täby, 769628-3485, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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. Stadgar registrerades 2017-12-21 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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, ventliation, sprinklersystem, rökluckor och sopkasuner.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Muazzam Choudhury
Ledamot	Lars Erik Pettersson
Ledamot	Jonas Sjöberg
Ledamot	Lennart Nandorf
Ledamot	Robin Alteros
Suppleant	Jamila Assel
Suppleant	Lena Ericson
Suppleant	Jakob Ladenstedt

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2026
2025
2025
2025
2025

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Filip Erik Karlsson	Revisorsuppleant
---------------------	------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Stefan Klåvus

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 samt 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
- varav bostadsrättsarea:	9 874	kvm
Total garagearea:	2 820	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-03.

Försäkring

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 har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia Sverige AB
Bredband	Telia Sverige AB
Städning	XLNT Service Sverige AB
Elavtal avseende volym	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	E.ON Sverige AB
Serviceavtal mattor	Elis Textil Service AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Mätning Varmvatten	Brunata AB
Mätning El	Infometric AB
Energioptimering	Egain Sweden AB

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 174 616 kr (249 155 kr 2023) och planerat underhåll för 287 261 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-13 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 561 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 123 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Förord från styrelsen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orion i Täby har nöjet att presentera årsredovisningen för räkenskapsåret 2024. Det gångna året har präglats av både utmaningar och stabilitet, och vi vill härmed dela med oss av en sammanfattning av vår verksamhet.

Det allmänna läget

Året 2024 började med den högsta bolåneräntan på många år. Under året har räntan gradvis gått ner, vilket är mycket positivt för föreningen med tanke på föreningens skulder.

Energipriset har varit lägre under 2024 jämfört med 2023 men höjd skatt på energi samt förhöjda fasta avgifter har motverkat effekterna av prisnedgången. Sveriges ekonomi har gått på lågvarv och arbetslösheten har stigit under året.

Den geopolitiska situationen, effekten på klimatförändringar samt svag ekonomisk utveckling innebär risk för framtiden för såväl bostadpriserna som boendekostnaderna.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete har bedrivits i enlighet med vad som föreskrivs i stadgarna.

Styrelsen har bestått av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Styrelsen har ett kollektivt ansvar gentemot medlemmarna och lagen. För att underlätta arbetet har styrelsen en inbördes fördelning av vissa rutinmässiga arbetsuppgifter. Det har fungerat mycket bra under året.

Förutom konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft nio ordinarie möten under året.

Styrelsen har även varit representerad vid sju möten i Gemensamhetsanläggningen (GA) tillsammans med föreningarna Brf Polstjärnan och Brf Pegasus.

GA-mötena har varit centrala för beslut rörande gemensamma områden som garage och trädgård. Bland annat har vi tre föreningar gemensamt ansökt om förrättning hos Lantmäteriet gällande installation av laddpunkter på garagets samtliga p-platser. Eftersom ändamålet med GA utökades till att även omfatta laddning av personbilar var vi tvungna att ansöka om en sådan ändring hos Lantmäteriet. Detta har nu beviljats och vi kan till slut installera dessa laddpunkter på garagets samtliga p-platser. Föreningarna har dock kommit överens om att själva installationen och investeringen av laddpunkterna ska göras av varje förening, var för sig. Även drift och underhåll ska ske var för sig och inte integreras i GA.

Under året har alla tre föreningar beslutat att säga upp avtalet med Abima Gruppen AB för trädgårdsskötsel. En ny upphandling för trädgårdsskötsel kommer att genomföras och vara klar till våren 2025.

Alla tre föreningar har godkänt förlängning av avtal för 2025 med Fastighetsägarna Service Stockholm AB för gemensamhetsanläggningen.

Enligt GA-beslut från 2023 har kameror installerats i garaget som har bidragit till trygghet och det har till styrelsens kännedom inte förekommit några ytterligare stölder.

Styrelsen har under året förlängt avtal med Bredablick Förvaltning i Sverige AB, för den ekonomiska förvaltningen. Avtalet med Bredablick Förvaltning i Sverige AB, för den tekniska förvaltningen, löper fram till sista december 2025.

För den allmänna trivseln ordnade styrelsen ett glöggmingel för medlemmarna i december som var mycket uppskattat. Styrelsen har löpande hållit föreningens medlemmar informerade via utdelning av nyhetsbrev "Vi i Orion" samt via hemsida och Facebook.

Medlemsengagemang

Det är mycket roligt att medlemmarna har gjort olika insatser för allmän trivsel i föreningen.

Insatserna har varit att bland annat hålla ren ingången från grus och snö, hålla rent runt huskroppar, rensa i miljörummet samt att uppmärksamma trasiga ljuskällor.

Fastigheten

Styrelsen har under året gått igenom underhållsplanen. Efter genomgången fann styrelsen inget skäl att revidera planen.

Under året har stamspolning och målning av uteplatser samt träpaneler på fasad genomförts.

Initiativ har tagits för att rensa övergivna cyklar. Uppdraget kommer att slutföras under 2025.

Ekonomisk utveckling

Efter noggrann analys och budgetarbete beslutade styrelsen att höja avgiften med 3 % från och med den 1 januari 2025. Avgiften för garageplats och gästlägenhet förblir oförändrad.

Under året amorterade föreningen 2 miljoner kronor, vilket bidrog till en stärkt ekonomisk ställning och minskad skuldsättning.

Räntesatsen för omlagt lån under 2025 är lägre än densamma för 2024 och den trenden förväntas fortsätta framöver.

Hälften av föreningens lån har flyttats från Stadshypotek till SEB för att få bättre räntevillkor som gynnar föreningens ekonomiska situation.

Framtidsplaner

För kommande år har vi planer som kommer att ytterligare förbättra vår förening. Vi planerar att byta ut samtliga varmvattenmätare som finns i lägenheternas bad/duschrum. Dessa installerades 2016 och ett flertal av mätarna fungerar inte tillfredsställande vilket innebär manuellt arbete vid debitering till medlemmarna.

Vi har också beslutat att installera laddpunkter på samtliga parkeringsplatser och kommer att ansöka om bidrag hos Naturvårdsverket som medför en halvering av kostnaden. Själva bidragsansökan och valet av en hård- och mjukvaruleverantör sker snarast möjligt.

Avslutande ord

Vi vill tacka alla medlemmar för ert stöd och förtroende under det gångna året, men även påtala vikten av att alla boende engagerar sig och bidrar till vår gemensamma förenings bästa. Vi ser fram emot ett nytt år fyllt av möjligheter och utveckling, och vi är övertygade om att vi tillsammans kan fortsätta att göra vår förening till en ännu bättre plats att bo på.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 13 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 192 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 193 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår kabel-TV och bredband.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	9 307	8 261	8 608	9 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 716	- 99	207	119
Förändring av underhållsfond	1 274	1 531	1 355	1 340
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 102	1 462	1 944	1 871
Sparande kr/kvm	210	236	271	264
Soliditet, %	80	79	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	783	679	680	684
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	81	78	72
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	739	642	642	642
Driftkostnad kr/kvm	263	266	249	244
Energikostnad kr/kvm	121	106	100	101
Ränta kr/kvm	187	60	50	54
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	123	121	118	116
Skuldsättning kr/kvm	7 692	7 850	8 094	8 339
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	9 889	10 091	10 406	10 720
Räntekänslighet (%)	13	15	15	16
Snittränta, (%)	2.40	0.75	0.61	0.64

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 balansomslutning.

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

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 räkenskapsåret, på grund av årets underhåll, höga räntekostnader samt avskrivningar. Föreningen uppvisar positivt resultat om avskrivningarna utelämnas.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	391 900 000	6 581 442	- 3 854 636	- 99 042
Disposition enligt föreningsstämma			-99 042	99 042
Avsättning till underhållsfond		1 561 000	-1 561 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-287 261	287 261	
Årets resultat				- 716 286
Vid årets slut	391 900 000	7 855 181	- 5 227 417	- 716 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 953 679
Årets resultat före fondändring	- 716 286
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 561 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	287 261
Summa över/underskott	- 5 943 704

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 943 704
Totalt	- 5 943 704

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

9 065 761

7 791 628

Övriga rörelseintäkter

3

241 264

469 653

Summa rörelseintäkter**9 307 025****8 261 281****RÖRELSEKOSTNADER**

Fastighetskostnader

4

-3 795 029

-3 624 626

Övriga externa kostnader

5

-525 287

-666 349

Personalkostnader

6

-312 833

-275 982

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-3 091 891

-3 091 892

Summa rörelsekostnader**-7 725 040****-7 658 849****RÖRELSERESULTAT****1 581 985****602 432****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

73 485

56 058

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 371 756

-757 532

Summa finansiella poster**-2 298 271****-701 474****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-716 286****-99 042****ÅRETS RESULTAT****-716 286****-99 042**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	488 814 866	491 906 757
Summa materiella anläggningstillgångar		488 814 866	491 906 757
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		488 814 866	491 906 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		108 774	3 594
Övriga fordringar	10	2 777 450	2 314 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	638 666	755 862
Summa kortfristiga fordringar		3 524 890	3 073 805
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 564 943	1 521 730
Summa kassa och bank		1 564 943	1 521 730
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 089 833	4 595 535
SUMMA TILLGÅNGAR		493 904 699	496 502 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		391 900 000	391 900 000
Underhållsfond		7 855 181	6 581 442
Summa bundet eget kapital		399 755 181	398 481 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 227 418	-3 854 636
Årets resultat		-716 286	-99 042
Summa fritt eget kapital		-5 943 704	-3 953 678
SUMMA EGET KAPITAL		393 811 477	394 527 764
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	73 899 996	49 485 000
Summa långfristiga skulder		73 899 996	49 485 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		73 899 996	49 485 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	23 742 500	50 157 496
Leverantörsskulder		1 000 273	643 557
Skatteskulder		6 087	20 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 444 366	1 668 275
Summa kortfristiga skulder		26 193 226	52 489 528
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 193 226	52 489 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 904 699	496 502 292

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 581 985	602 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 091 891	3 091 892
Summa		4 673 876	3 694 324
Erhållen ränta		73 485	56 058
Erlagd ränta		-2 371 756	-757 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 375 605	2 992 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-57 950	-315 233
Minskning av rörelseskulder		118 693	856 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 436 348	3 534 160
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-2 000 000	-3 104 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-3 104 376
Årets kassaflöde		436 348	429 784
Likvida medel vid årets början		3 557 871	3 139 087
Likvida medel vid årets slut		3 994 219	3 557 871

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges. 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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2. Nettoomsättning

Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

Övriga intäkter

Debiterade vattenkostnader

Debiterade elkostnader

Totalt nettoomsättning

2024

2023

7 292 352

6 341 208

1 332 497

1 080 767

3 180

7 000

1 335 677

1 087 767

134 378

112 337

303 354

250 316

437 732

362 653

9 065 761

7 791 628

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 635	12 992
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	15 850	21 000
Vidarefakturerade kostnader	185 086	335 351
Överlåtelseavgifter	19 462	17 962
Övriga intäkter	11 231	82 348
	241 264	469 653
Totalt övriga rörelseintäkter	241 264	469 653

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 10 359 kr i form av pantsättningsavgift.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	812 701	694 841
Uppvärmning	494 128	386 488
Vatten och avlopp	233 879	260 463
Avfallshantering	155 837	213 711
Teknisk förvaltning	288 240	370 298
Serviceavtal	169 383	162 957
Besiktningsskostnader	9 976	131 358
Systematiskt brandskyddsarbete	7 276	21 852
Övriga utgifter för köpta tjänster	63 065	60 314
Bredband	207 028	211 969
Kabel-TV	73 264	68 415
Försäkringar	219 791	209 521
Samfälligheter	446 232	496 213
Förbrukningsmaterial	66 353	1 072
Fastighetsskatt	86 000	86 000
	3 333 152	3 375 471
Reparationer		
Huskropp	34 778	17 410
Hiss	5 936	30 701
Armaturer, gemensamma utrymmen	79 032	44 278
Vattenskador	5 163	87 100
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 257	13 671
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	2 339
VA & sanitet, installationer	7 123	5 280
Värme, installationer	0	13 606
Ventilation, installationer	36 327	13 314
El, installationer	0	21 457
	174 616	249 155
Planerat underhåll		
Övrigt, gemensamma utrymmen	162 948	0
VA & sanitet, installationer	124 313	0
	287 261	0
Totalt fastighetskostnader	3 795 029	3 624 626

Not 5. Övriga externa kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 450	8 450
Förvaltningskostnader	199 414	226 144
Revision	69 359	53 311
Tele och post	7 032	8 438
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	9	2
Jurist- och advokatkostnader	10 916	0
Kontorsmateriel och trycksaker	5 653	0
Bankkostnader	2 243	350
IT-tjänster	1 078	3 165
Övriga externa tjänster	26 127	102 784
Övriga externa kostnader	195 006	263 706
Totalt övriga externa kostnader	525 287	666 349

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	229 200	210 000
Utbildning	1 619	0
	230 819	210 000
Övriga personalkostnader		
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala kostnader	72 015	65 982
	82 015	65 982
Totalt personalkostnader	312 833	275 982

Not 7. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	3 091 891	3 091 892
Totalt avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 091 891	3 091 892

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	123 500 000	123 500 000
Summa:	123 500 000	123 500 000

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	371 027 025	371 027 025
Mark	142 522 975	142 522 975
Utgående anskaffningsvärden	513 550 000	513 550 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 21 643 243	- 18 551 351
Årets avskrivning på byggnader	- 3 091 891	- 3 091 892
Utgående avskrivningar	-24 735 134	-21 643 243
Utgående redovisat värde	488 814 866	491 906 757
<i>Varav</i>		
Byggnader	346 291 891	349 383 782
Mark	142 522 975	142 522 975
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	282 600 000	282 600 000
	282 600 000	282 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	365 000 000	365 000 000
Lokaler	8 600 000	8 600 000
	373 600 000	373 600 000
Not 10. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	269 487	220 592
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 429 276	2 036 141
Momsfordran	78 687	57 616
Summa	2 777 450	2 314 349
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	196 955	449 607
Förutbetalda kostnader	441 711	306 255
Summa	638 666	755 862
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto Handelsbanken	1 564 943	1 521 730
Summa	1 564 943	1 521 730
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-23 742 500	-50 157 496
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-73 899 996	-49 485 000
Summa	-97 642 496	-99 642 496

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	0,80 %	0	28 519 996
Stadshypotek	2024-12-01	0,69 %	0	19 637 500
Stadshypotek	2025-12-01	3,93 %	23 742 500	25 742 500
Stadshypotek	2026-12-01	3,75 %	25 742 500	25 742 500
SEB	2026-12-28	2,37 %	28 519 996	0
SEB	2027-12-28	2,44 %	19 637 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			97 642 496	99 642 496

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-312 390	-280 224
Upplupna räntekostnader	-89 840	-159 260
Förutbetalda intäkter	-847 460	-780 200
Upplupna revisionsarvoden	-31 000	-31 000
Upplupna driftskostnader	-163 676	-417 591
Summa	-1 444 366	-1 668 275

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna med 3% per 1 januari 2025.



Underskrifter

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Muazzam Choudhury
Ordförande

Lars Erik Pettersson
Ledamot

Jonas Sjöberg
Ledamot

Lennart Nandorf
Ledamot

Robin Alteros
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 10:02:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 09:51:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 07:49:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 07:53:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 08:19:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 08:31:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lennart Gabriel Nandorf

Lennart Nandorf
Styrelseledamot

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 2024.

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 2024 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 2024 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

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-04-28 10:03:20 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH	
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 driftkostnader, 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

