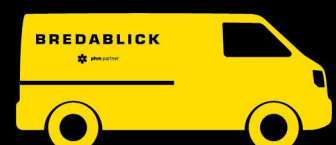


Bostadsrättsföreningen Orion i Hägerneholm

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Orion i Hägerneholm

Org.nr: 769630-2459

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orion i Hägerneholm, 769630-2459, med säte i Stockholm, 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och upplåta lägenheter med hyresrätt samt upplåta mark med arrenderätt. Upplåtelse med bostadsrätt får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-01 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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Marklandet ga:1. Gemensamhetsanläggningen Täby Marklandet ga:1 ändamål är att förvalta väg. Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Täby Marklandet ga:2. Gemensamhetsanläggningen Täby Marklandet ga:2 ändamål är att förvalta vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar, grönstråk, teknikhus med undercentral.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Anders Larsson	2025
Ledamot	Axel Marklund	2026
Ledamot	Sebastian Högberg	2026
Ledamot	Sebastian Landgren	2025
Ledamot	Stavros Tentis	2025
Suppleant	Karl Kahlau	Avgått 2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Anders Slättås, JA Revision KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jonas Wallin och Amine Sabir.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täby Marklandet 6 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 138 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Hägerneholmsvägen 6A och 6B.

Föreningen upplåter 138 lägenheter samt 17 garageplatser med bostadsrätt och 30 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 RoK	1 RoPe	1,5 RoK	2 RoK
50	2	39	47

Total tomtarea: 1 796 kvm

Total bostadsarea: 4 640 kvm

- varav bostadsrättsarea: 4 640 kvm

Total garagearea: 1 100 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam AB.

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



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	Bredablick Förvaltning AB
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Elavtal avseende volym	E.ON Sverige AB
Fjärrvärme	Täby Miljövärme AB
Mätning Vatten	Elvaco AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal portar/passersystem	Dinbox Sverige AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 200 244 kr (176 949 kr 2023). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-03-15 av Sefast AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 220 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Kära medlemmar,

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för året som gått och önska er ett gott 2025. Vår förening har numera antagit en mer långsiktig strategi för underhåll, vilket vi tror kommer vara gynnsamt för fastighetens utseende och skick, men också ekonomin i föreningen. Efter en turbulent tid med en hel del större förändringar, bland annat en helt ny förvaltare hoppas vi på lite lugnare tider framåt.

Styrelsen hoppas att ni medlemmar vill vara med och påverka vägen framåt för bostadsrättsföreningen och vill därför välkomna er alla till årsstämman som kommer hållas i första halvan av april. Där kan ni inkomma med motioner, delta i diskussioner om föreningen och träffa styrelsen. Det finns även en öppning att ta en plats i valberedningen eller styrelsen som ledamot eller suppleant.

Med ett stabilare ekonomiskt klimat har föreningen för avsikt att undersöka vilka åtgärder som kan göras för att skapa en ännu bättre fastighet i framtiden med målet att skapa värden för alla medlemmar på lång sikt. Vi ser fram emot att kommunicera om vilka investeringar och andra värdehöjande åtgärder som beslutas när tiden är kommen. Om just du har idéer och förslag så tar styrelsen tacksamt emot dessa, oavsett om du väljer att skicka in en motion eller under samtalen på årsstämman.

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Orion i Hägerneholm



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 16 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 12 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 9 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 180 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 178.

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 den 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	6 365	5 988	4 689	4 966
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 576	- 1 806	- 2 320	- 2 040
Förändring av underhållsfond	1 220	64	-42	128
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-737	190	-218	-109
Sparande kr/kvm	84	44	16	-10
Soliditet, %	78	78	78	78
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 152	1 052	801	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	89	87	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 159	1 028	752	752
Driftkostnad kr/kvm	421	432	504	458
Energikostnad kr/kvm	128	131	148	123
Ränta kr/kvm	472	430	174	137
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	213	68	50	50
Skuldsättning kr/kvm	10 766	10 807	10 834	10 860
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	12 153	12 199	12 230	12 259
Räntekänslighet (%)	11	12	15	
Snittränta, (%)	4.38	3.98	1.6	1.26

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 vatten 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. Med anledning av den generella kostnadsökningen som de senaste åren har inträffat genom dels inflation och räntor så har föreningen behövt höja månadsavgifterna för att kunna säkerställa en hållbar ekonomi. Styrelsen kontinuerligt bedömer föreningens kostnadsmassa och se över storleken på intäkterna för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi som säkerställer balans för drifts-, kapital- och underhållsutgifter.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	230 518 000	149 922	- 8 194 512	- 1 805 864
Disposition enligt föreningsstämma			-1 805 864	1 805 864
Avsättning till underhållsfond 2023		390 600	-390 600	
Avsättning till underhållsfond 2024		1 220 000	-1 220 000	
Årets resultat				-1 576 355
Vid årets slut	230 518 000	1 760 522	- 11 610 976	- 1 576 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 390 976
Årets resultat före fondändring	- 1 576 355
Årets avsättning till yttre fond	1 220 000
Summa över/underskott	- 10 747 331

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 747 331
----------------------------	--------------

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 827 705

5 311 544

Övriga rörelseintäkter

3

536 869

676 565

Summa rörelseintäkter

6 364 574

5 988 109

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 615 899

-2 655 342

Övriga kostnader

5

-356 419

-423 007

Personalkostnader

6

-223 414

-208 957

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 059 458

-2 059 950

Summa rörelsekostnader

-5 255 190

-5 347 256

RÖRELSERESULTAT

1 109 384

640 853

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

23 143

23 834

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 708 882

-2 470 551

Summa finansiella poster

-2 685 739

-2 446 717

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 576 355

-1 805 864

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 576 355

-1 805 864

ÅRETS RESULTAT

-1 576 355

-1 805 864





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	275 896 717	277 956 175
Summa materiella anläggningstillgångar		275 896 717	277 956 175
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		4 170 000	4 170 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 170 000	4 170 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		280 066 717	282 126 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		78 168	55 286
Övriga fordringar	10	2 072 314	1 828 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	172 295	141 648
Summa kortfristiga fordringar		2 322 777	2 025 510
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	15 568	111 731
Summa kassa och bank		15 568	111 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 338 345	2 137 241
SUMMA TILLGÅNGAR		282 405 062	284 263 416



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		230 518 000	230 518 000
Underhållsfond		1 760 522	149 922
Summa bundet eget kapital		232 278 522	230 667 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 610 976	-8 194 512
Årets resultat		-1 576 355	-1 805 864
Summa fritt eget kapital		-13 187 331	-10 000 376
SUMMA EGET KAPITAL		219 091 191	220 667 546
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	42 268 448	0
Summa långfristiga skulder		42 268 448	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		42 268 448	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	19 527 870	62 030 828
Leverantörsskulder		707 929	451 976
Skatteskulder		262	5 652
Övriga skulder		612	23 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	808 750	1 083 694
Summa kortfristiga skulder		21 045 423	63 595 869
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		21 045 423	63 595 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 405 062	284 263 415



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 109 384	640 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 059 458	2 059 950
Summa	3 168 842	2 700 803
Erhållen ränta	23 143	23 834
Erlagd ränta	-2 708 882	-2 470 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 103	254 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-23 280	40 356
Förändring av rörelseskulder	-47 488	264 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412 335	559 417
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-234 510	-157 502
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234 510	-157 502
Årets kassaflöde	177 825	401 915
Likvida medel vid årets början	1 799 017	1 397 102
Likvida medel vid årets slut	1 976 842	1 799 017



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

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	100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	5 334 227	4 770 975
Garage och p-platser	37 069	36 705
	5 371 296	4 807 680
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	456 409	503 864
Totalt årsavgifter och hyror	5 827 705	5 311 544



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	44 003	46 621
Vatten	0	53 399
Överlåtelseavgifter	28 725	35 353
Övriga intäkter	18 677	95 728
Kommunikation	445 464	445 464
	536 869	676 565
Totalt övriga rörelseintäkter	536 869	676 565

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	312 884	346 624
Uppvärmning	423 589	404 413
Avfallshantering	238 266	228 404
Teknisk Förvaltning	498 572	470 457
Serviceavtal	36 303	46 077
Besiktningsskostnader	30 470	58 754
Systematiskt brandskyddsarbete	12 280	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	65 949	59 270
Bredband	202 506	309 117
Kabel-TV	110 923	118 426
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 654	452
Försäkringar	136 209	128 195
Samfälligheter	266 444	256 205
Förbrukningsmaterial	13 582	0
Ersättningar till hyresgäster	5 023	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 000	52 000
	2 415 654	2 478 394
Reparationer		
Huskropp	39 382	364
Hiss	66 531	60 355
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 190	0
P-platser/garage	32 054	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 099	92 344
VA & sanitet, installationer	3 410	6 509
Värme, installationer	1 194	2 544
Ventilation, installationer	14 671	1 888
El, installationer	3 713	12 944
	200 244	176 949
Totalt fastighetskostnader	2 615 899	2 655 342



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 810	8 810
Ekonomisk förvaltning		
Förvaltningskostnader	262 903	252 694
Revision		
Revision	50 000	43 875
Kommunikation		
Tele och post	15 158	15 283
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 038	3
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 740	0
Bankkostnader	4 549	3 808
IT-tjänster	2 621	3 342
Övriga externa tjänster	0	94 392
Övriga externa kostnader	1 600	800
	17 510	102 342
Totalt övriga kostnader	356 419	423 007

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	170 000	159 000
Sociala kostnader	53 414	49 957
	223 414	208 957
Totalt personalkostnader	223 414	208 957

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	2 059 458	2 059 950
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 059 458	2 059 950



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	205 994 995	205 994 995
Mark	82 323 005	82 323 005
Utgående anskaffningsvärden	288 318 000	288 318 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 10 361 825	- 8 301 875
Årets avskrivning på byggnader	- 2 059 458	- 2 059 950
Utgående avskrivningar	-12 421 283	-10 361 825
Utgående redovisat värde	275 896 717	277 956 175
<i>Varav</i>		
Byggnader	193 573 712	195 633 170
Mark	82 323 005	82 323 005
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	130 200 000	130 200 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	172 200 000	172 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	167 000 000	167 000 000
Lokaler	5 200 000	5 200 000
	172 200 000	172 200 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	95 000 000	95 000 000
Summa:	95 000 000	95 000 000
Not 10. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto Bredablick förvaltning	1 506 912	1 687 286
Transaktionskonto Fastighetsägarna	454 362	0
Skattekonto	87 580	86 516
Övrig kortfristiga fordringar	23 460	54 774
Summa	2 072 314	1 828 576
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	39 566
Förutbetalda kostnader	172 295	102 082
Summa	172 295	141 648
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Swedbank	15 568	111 731
Summa	15 568	111 731
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 527 870	62 030 828
Förfaller 2-5 år från balansdagen	42 268 448	0
Summa	61 796 318	62 030 828



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2025-03-28	3,13 %	19 228 850	19 245 514
Fastighetslån SBAB	2027-05-11	3,83 %	19 170 802	19 246 472
Fastighetslån SBAB	2026-05-11	3,90 %	23 396 666	23 538 842
Summa skulder till kreditinstitut			61 796 318	62 030 828

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	-223 414	-198 444
Upplupna räntekostnader	-9 121	-305 330
Förutbetalda intäkter	-463 487	-415 617
Upplupna revisionsarvoden	-46 000	-40 000
Upplupna driftskostnader	-66 728	-124 303
Summa	-808 750	-1 083 694

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tecknat nytt avtal med Fastighetsägarna för ekonomisk och teknisk förvaltning fr.o.m 1 januari 2025.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Larsson
Ordförande

Axel Marklund
Ledamot

Sebastian Högberg
Ledamot

Sebastian Landgren
Ledamot

Stavros Tentis
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anders Slättås, JA Revision KB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 07:26

SENT BY OWNER:

Sofia Dahm • 09.05.2025 08:55

DOCUMENT ID:

BJbHgDXoxex

ENVELOPE ID:

S1SLP7jgee-BJbHgDXoxex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Orion i Hägerneholm.pdf

18 pages

SHA-512:

3595eead9dbaaa11411eeeb0b0cd5d41c6f6a4ee2a8109
2042bdbb8fa73307c89e7236b07ed987b55b14d49fa5ef
7dfd79e73d18c1d64f72ee5b37aeba45ff0b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDERS ERIK LARSSON	 Signed	09.05.2025 10:14	eID	
	Authenticated	09.05.2025 10:10	Low	
AXEL JULIUS MARKLUND	 Signed	09.05.2025 10:19	eID	
	Authenticated	09.05.2025 10:17	Low	
SEBASTIAN LANDGREN	 Signed	09.05.2025 11:30	eID	
	Authenticated	09.05.2025 11:29	Low	
STAVROS TENTIS	 Signed	12.05.2025 07:00	eID	
	Authenticated	12.05.2025 06:59	Low	
Carl Sebastian Högberg	 Signed	12.05.2025 10:40	eID	
	Authenticated	12.05.2025 10:39	Low	
ANDERS SLÄTTÅS	 Signed	16.05.2025 07:26	eID	
	Authenticated	16.05.2025 07:25	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orion i Hägerneholm

Org.nr 769630-2459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orion i Hägerneholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orion i Hägerneholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2025



Rev.berättelse Brf Orion 2024.pdf
(342309 byte)
SHA-512: 8590df012d17e575136f74cec17a46bb6c709
7bd2afa85443d7e8be964ebdf62ba9de5621976d8f219e
74a3d7295799242e47f318e26248a78173bee7386f1fe

Underskrifter

2025-05-16 07:26:51 (CET)



Anders Slättås

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
533816bc3a736565ee147eb6ed2985c030112735b2480e123827755a257a137b3e15b69a276c80ac5fdc594e9d500c03511a0e25fa528ae19fdc389da90c2c00



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma 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@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

