

Årsredovisning 2023

Brf Orion 11

716421-4897



 nabo

Handwritten signature and initials

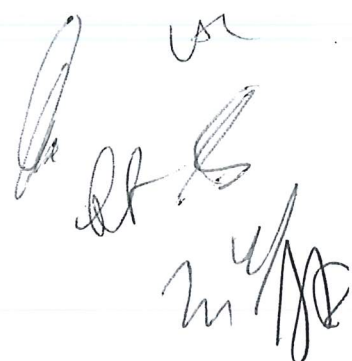
Välkommen till årsredovisningen för Brf Orion 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Orion 11	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 3 016 kvm och 6 lokaler om 464 kvm. Byggnadernas totalyta är 3480 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ola Mjörnell	Ordförande
Anna Serner	Styrelseledamot
Anneli Castillo	Styrelseledamot
Francisco Ballesteros Jimenez	Styrelseledamot
Hans-Otto Blomberg	Styrelseledamot
Johan Månsson	Styrelseledamot
Wilhelm Svenselius	Styrelseledamot
Reine Ingemar Beltzér	Suppleant

Valberedning

Christina Henryson (sammankallande), Matti Anniko

Handwritten signatures and initials:
A large 'W' at the top right.
Below it, several overlapping signatures and initials, including what appears to be 'M', 'S', 'J', and 'B'.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Per Artvin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Översyn dagvattenavlopp
Nytt dörr/fönsterparti för lokal
Styrdon takfläkt till lokal
- 2022 ● Nytt Passersystem
Rökgångar och ventilation
- 2021 ● Renovering gatuportar
Åtgärder avseende ventilation m.a.a. OVK
Renovering tvättstuga
- 2020 ● Nya ledstänger trapphus
- 2018 ● Renovering av trapphusen
Nytt tätskikt och stensättning av nedre innergård
- 2016 ● Installation av fibernätverk
- 2015 ● Renovering av hiss
Målning av tak
- 2014 ● Tilläggsisolering yttervägg gårdshus
- 2012 ● Renovering tak gatuhus
- 2011 ● Renovering/byte fönster i gatuhus
Tätning gårdsplan
- 2006 ● Elstambyte
Nytt gårdbjällklag
- 2005-2018 ● Byten och renovering rörstammar

Planerade underhåll

Fasadrenovering ● 2024/25

Avtal med leverantörer

Bank och finansiering	Handelsbanken Stadshypotek
Brandskydd	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Fortum AB
Försäkringar	Länsförsäkringar
Hiss	St. Erik Hiss AB
Kameraövervakning	Castpoint AB
Källsortering	Rangsells
Teknisk förvaltning	MEF Murche entr. & Fasighetskötsel AB
Fiber / Internet	Ownit
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi och resultat har påverkats av ökade kostnader för framförallt taxebundna kostnader, energi och räntor. De ökade kostnaderna har till viss del kompenseras av indexuppräknings av hyresavtal. Den samlade bedömningen är alltjämt att föreningens ekonomi är solid. Kostnadskontrollen är god och amorteringarna fortsatt stora på föreningens lån. Någon förändring av medlemmarnas avgift är inte planerad.

Övriga uppgifter

Utredning pågår om eventuellt behov av, och eventuella lämpliga åtgärder för, grundförstärkning av fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 895	3 636	3 374	3 196
Resultat efter fin. poster	123	181	173	356
Soliditet (%)	57	57	56	56
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	199 400	199 400	150 600	150 600
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	202	202	202	205
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	14,6	16,6	17,3	17,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 070	8 247	8 407	8 823
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 994	7 147	7 286	7 616
Sparande per kvm totalyta, kr	196	191	182	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	135	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	200	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	1,27	1,11	1,08
Räntekänslighet (%)	40,02	40,90	41,70	43,06

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	27 906 184	-	-	27 906 184
Upplåtelseavgifter	1 645 000	-	-	1 645 000
Balanserat resultat	4 972 043	180 827	-	5 152 870
Årets resultat	180 827	-180 827	122 683	122 683
Eget kapital	34 704 054	0	122 683	34 826 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 152 870
Årets resultat	122 683
Totalt	5 275 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 275 553
	5 275 553

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials:
An
AC
S
us
MJB

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 895 266	3 635 517
Övriga rörelseintäkter	3	264 573	-1
Summa rörelseintäkter		4 159 839	3 635 516
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 580 931	-2 516 065
Övriga externa kostnader	8	-188 258	-157 156
Personalkostnader	9	-959	-905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 866	-482 980
Summa rörelsekostnader		-3 294 014	-3 157 106
RÖRELSERESULTAT		865 825	478 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 288	21 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-778 430	-319 352
Summa finansiella poster		-743 142	-297 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 683	180 827
ÅRETS RESULTAT		122 683	180 827



Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	58 234 374	58 559 816
Maskiner och inventarier	12	183 474	224 762
Pågående projekt		154 407	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 572 254	58 784 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 575 054	58 787 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		584 280	514 377
Övriga fordringar	14	71 080	69 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100 084	95 030
Summa kortfristiga fordringar		755 444	679 231
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 510 393	1 803 990
Summa kassa och bank		1 510 393	1 803 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 265 837	2 483 221
SUMMA TILLGÅNGAR		60 840 891	61 270 599

Handwritten signatures and initials, including "AL", "W", and "SB".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 551 184	29 551 184
Summa bundet eget kapital		29 551 184	29 551 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 152 870	4 972 043
Årets resultat		122 683	180 827
Summa fritt eget kapital		5 275 553	5 152 870
SUMMA EGET KAPITAL		34 826 737	34 704 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 452 568	5 543 456
Övriga långfristiga skulder		-30 000	215 000
Summa långfristiga skulder		5 422 568	5 758 456
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 885 099	19 328 095
Leverantörsskulder		428 349	303 486
Skatteskulder		61 760	50 806
Övriga kortfristiga skulder		179 732	179 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 036 647	945 770
Summa kortfristiga skulder		20 591 587	20 808 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 840 891	61 270 599

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	865 825	478 410
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	523 866	482 980
	1 389 691	961 390
Erhållen ränta	35 288	1 988
Erlagd ränta	-778 430	-319 352
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	646 549	644 027
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 213	135 034
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	226 493	167 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	796 829	946 802
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-311 541	-214 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311 541	-214 526
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-533 884	-483 884
Depositioner	-245 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-778 884	-493 884
ÅRETS KASSAFLÖDE	-293 596	238 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 803 990	1 565 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 510 393	1 803 990

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Orion 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,66 - 20 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	608 088	608 088
Hysesintäkter, lokaler	3 048 357	2 891 047
Övriga intäkter	264 009	136 250
Intäktssreduktion	-27 396	0
El	2 208	132
Summa	3 895 266	3 635 517



NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Elprisstöd	16 053	0
Försäkringsersättning	248 521	0
Summa	264 573	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	54 836	50 905
Städning	94 847	82 363
Övrigt	29 658	4 959
Besiktning och service	56 911	70 008
Trädgårdsarbete	36 693	82 909
Snöskottning	1 497	0
Summa	274 443	291 144

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	126 026	667 516
Dörrar och lås/porttele	44 633	0
VA	59 893	0
Värme	10 859	0
Ventilation	3 828	0
Hissar	62 576	8 247
Fasader	34 004	0
Försäkringsärende/vattenskada	290 547	0
Summa	632 366	675 763

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	87 302	107 117
Uppvärmning	577 345	471 406
Vatten	142 065	117 829
Sophämtning	388 429	310 584
Summa	1 195 141	1 006 936

AL
S M
det
MJP

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	98 627	92 111
Självrisker	0	57 148
Kabel-TV	5 584	5 067
Bredband	71 208	78 959
Fastighetsskatt	303 562	308 937
Summa	478 981	542 222

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 813	24 311
Övriga förvaltningskostnader	105 699	51 582
Juridiska kostnader	3 198	16 498
Revisionsarvoden	24 011	23 770
Ekonomisk förvaltning	42 538	40 996
Summa	188 258	157 156

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Övriga personalkostnader	959	905
Summa	959	905

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	778 430	319 352
Summa	778 430	319 352



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 239 456	65 239 456
Årets inköp	157 136	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 396 591	65 239 456
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 679 639	-6 203 139
Årets avskrivning	-482 578	-476 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 162 217	-6 679 639
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 234 374	58 559 816
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 006 337</i>	<i>23 006 337</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 600 000	90 600 000
Taxeringsvärde mark	108 800 000	108 800 000
Summa	199 400 000	199 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	246 900	32 374
Inköp	0	214 526
Utgående anskaffningsvärde	246 900	246 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 138	-15 658
Avskrivningar	-41 288	-6 480
Utgående avskrivning	-63 426	-22 138
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	183 474	224 762

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

AS
ay
MSP

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	71 080	69 824
Summa	71 080	69 824

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 844	18 361
Försäkringspremier	42 749	38 784
Kabel-TV	1 467	1 390
Bredband	17 802	17 802
Förvaltning	19 222	18 693
Summa	100 084	95 030

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	0,89 %	5 543 456	5 634 344
Stadshypotek	2024-07-22	4,69 %	2 932 500	2 962 500
Stadshypotek	2024-12-30	4,55 %	10 862 681	10 912 681
Stadshypotek	2024-10-14	4,53 %	1 100 000	1 220 000
Stadshypotek	2024-06-14	4,62 %	250 030	350 026
Stadshypotek	2024-07-04	4,78 %	1 510 000	1 630 000
Stadshypotek	2024-07-04	4,78 %	2 139 000	2 162 000
Summa			24 337 667	24 871 551
Varav kortfristig del			18 885 099	19 328 095

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 898 197 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 912	34 702
El	8 103	13 858
Uppvärmning	86 358	80 853
Utgiftsräntor	93 906	49 989
Vatten	24 441	21 261
Förutbetalda avgifter/hyror	760 627	721 807
Beräknat revisionsarvode	23 300	23 300
Summa	1 036 647	945 770

Handwritten signature and initials:
Sida 15 av 17
MJE

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

31 074 000

2022-12-31

31 074 000


Handwritten notes and signatures:
a
ac
Sally
21/12

Underskrifter

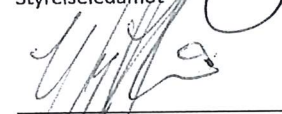
Stockholm, 21/5-2024

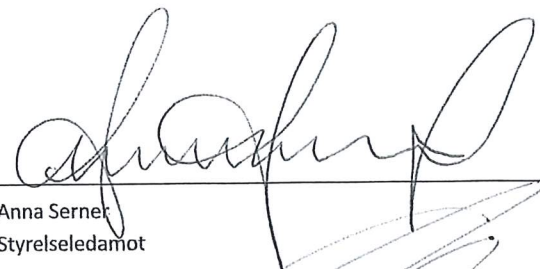
Ort och datum


Ola Mjörnell
Ordförande

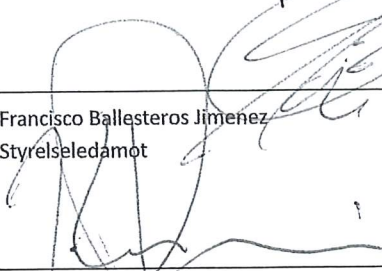

Anneli Castillo
Styrelseledamot


Hans-Otto Blomberg
Styrelseledamot


Wilhelm Svenselius
Styrelseledamot


Anna Serner
Styrelseledamot


Francisco Ballesteros Jimenez
Styrelseledamot


Johan Månsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-04


Per Artvin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Orion 11
Org.nr. 716421-4897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orion 11 för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 upphöra med 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 11 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

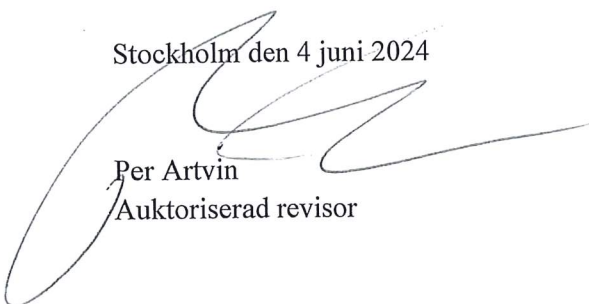
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 4 juni 2024



Per Artvin
Auktoriserad revisor