

Bostadsrättsföreningen Örjansgården
Org nr 782600-3233

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Styrelsen för Brf Örjansgården får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2008.

På ordinarie föreningsstämma den 21 april 2008 valdes till:

Ordinarie styrelseledamöter:

Eila Söräng

Jan Bengtsson

Åke Svensson

Susanne Jansson

Tina Olsson

Styrelsesuppleanter:

Patrik Strömkvist

Gabriel Skoglund

Ordinarie revisorer:

Inger Halldén

Magnus Johansson

Johan Falk, auktoriserad revisor

Valberedning:

Harald Åkerstein

Anna Zetelius

Vice värd:

Erik Karlstens

Fastigheten

Taxeringsvärdet för fastigheten är kr 54 000 000.

Fastighetsförsäkringen kvarligger hos Länsförsäkringsbolaget.

Antal lägenheter är 296 st

Förmögenhetsvärdet för föreningen uppgår till 34.120.312 kr (fgår 33.403.292 kr)

Övrigt

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers i Borlänge.

Till såväl yttre som inre reparationsfonden har avsatts kr 157 620.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	12 965 834
Årets vinst	1 539 540
	<hr/>
	14 505 374

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre reparationsfond avsätts	157 620
att i ny räkning överförs	14 347 754
	<hr/>
	14 505 374

r

Resultaträkning	Not	2008	2007
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter		10 025 344	9 918 229
Hysesintäkter		679 730	647 805
Övriga intäkter	2	61 552	73 460
Summa intäkter m m		<u>10 766 626</u>	<u>10 639 494</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 513 567	-5 499 940
Personalkostnader	4	-1 612 589	-1 573 463
Övriga rörelsekostnader		-	-625
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-1 982 126	-1 909 469
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 108 282</u>	<u>-8 983 497</u>
Rörelseresultat		2 658 344	1 655 997
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		121 291	48 744
Räntekostnader		-1 082 475	-919 794
Resultat efter finansiella poster		<u>1 697 160</u>	<u>784 947</u>
Avsättningar	8	-157 620	-157 620
Årets vinst		<u>1 539 540</u>	<u>627 327</u>

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	16 614 741	16 943 241
Inventarier, verktyg och installationer	6	236 020	328 845
Om- och tillbyggnader	7	20 821 476	19 579 606
Balanspost enligt lagen		1 036 818	1 036 818
		<hr/>	<hr/>
		38 709 055	37 888 510
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	9	4 200	4 200
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		38 713 255	37 892 710
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	50
Skattefordringar		68 963	119 508
Övriga kortfristiga fordringar		2 568	3 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187 633	178 362
		<hr/>	<hr/>
		259 164	301 346
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		6 044 157	5 123 604
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		6 303 321	5 424 950
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		45 016 576	43 317 660

J

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		2 689 258	2 531 638
Insatser		1 640 910	1 640 910
		<hr/>	<hr/>
		4 330 168	4 172 548
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		12 965 834	12 496 127
Årets vinst		1 539 540	627 327
		<hr/>	<hr/>
		14 505 374	13 123 454
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		18 835 542	17 296 002
		<hr/>	<hr/>
Fondavsättningar	11	1 025 421	1 060 472
		<hr/>	<hr/>
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 573 794	23 573 794
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		406 013	333 583
Övriga kortfristiga skulder		45 778	59 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 130 028	994 620
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 581 819	1 387 392
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		45 016 576	43 317 660
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter	14	37 621 000	37 621 000

Kassaflödesanalys	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	2 630 344	1 655 997
Avskrivningar	1 982 126	1 909 469
	<hr/>	<hr/>
Erlagd ränta	4 612 470	3 565 466
Erhållen ränta	-1 082 475	-919 794
	121 291	48 744
	<hr/>	<hr/>
Ökning/minskning kundfordringar	3 651 286	2 694 416
	50	45 276
Minskning övriga kortfristiga fordringar	42 132	-
Ökning övriga kortfristiga fordringar	-	-10 655
Ökning av leverantörsskulder	72 430	58 126
Ökning/Minskning övriga rörelseskulder	149 997	-252 324
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 915 895	2 534 839
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 802 671	-298 255
Sålda inventarier	-	85 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 802 671	-213 255
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-	-468 692
Utbetalt ur inre reparationsfonden	-192 671	-214 431
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 671	-683 123
Årets kassaflöde	920 553	1 638 461
Likvida medel vid årets början	5 123 604	3 485 143
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	6 044 157	5 123 604

r

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Ianspråktagande av medel sker på motsvarande sätt och påverkar inte resultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:


	<u>Antal år</u>
Maskiner och inventarier	5-10
Ventilationsrenovering	10
Källarnedgångar	25
Ombyggnad badrum	25
Utbyte fönster	25
Garage	20
Byggnader	50

Fastigheten har tidigare avskrivits med ett belopp motsvarande amorteringsplan av lån. From 2007 kommer avskrivning att ske med 2 % på ursprungligt anskaffningsvärde.

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Försäkringsersättning	17 581	33 854
Övriga poster	28 971	30 206
Överlåtelseavgifter	15 000	9 400
	<u>61 552</u>	<u>73 460</u>

Not 3 Kostnader för fastighetsförvaltning

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Reparationer och underhåll fastighet	<u>467 552</u>	<u>1 678 116</u>
<u>Driftskostnader</u>		
Fjärrvärme	1 513 305	1 471 536
El	532 180	470 171
Vatten	473 079	469 789
Sophantering	274 740	226 278
Skötsel inkl maskiner och fordon	252 989	144 981
Skador och självrisker	41 460	-8 908
Övriga fastighetskostnader	78 548	134 946
Summa driftskostnader	<u>3 166 301</u>	<u>2 908 793</u>
<u>Administrationskostnader</u>		
Inköpta tjänster	140 120	166 987
KabelTV	283 477	284 651
Försäkringspremier	100 621	97 385
Övriga administrativa kostnader	139 495	180 009
Summa administrativa kostnader	<u>663 713</u>	<u>729 032</u>
Fastighetsskatt	<u>216 000</u>	<u>184 000</u>
Summa externa kostnader	4 513 566	5 499 941 

Not 4 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	-	-
Totalt	<u>3</u>	<u>3</u>
Löner och ersättningar	1 019 578	997 072
Totala löner och ersättningar	<u>1 019 578</u>	<u>997 072</u>
Pensionskostnader	31 963	40 508
Övriga sociala kostnader	349 093	321 817
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	1 400 634	1 359 397
Kostnad för uttagsskatt på fastighetsförvaltning	195 704	211 619
Lönebidrag har erhållits med	-	-35 257
Övriga personalkostnader	16 252	37 703
Summa personalkostnader	<u>1 612 590</u>	<u>1 573 462</u>



Not 5 Byggnader och mark

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 710 379	19 710 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 710 379	19 710 379
Ingående avskrivningar	-2 767 137	-2 438 637
Årets avskrivning	-328 500	-328 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 095 637	-2 767 137
Utgående restvärde enligt plan	<u>16 614 742</u>	<u>16 943 242</u>
Bokfört värde byggnader	13 329 741	13 658 241
Bokfört värde mark	3 285 000	3 285 000
Taxeringsvärde byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde totalt	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 832 352	2 760 646
Årets förändringar		
-Inköp	-	298 255
-Försäljningar och uttrangeringar	-	-226 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 832 352	2 832 352
Ingående avskrivningar	-2 503 507	-2 549 595
Årets förändringar		
-Försäljningar och uttrangeringar	-	141 549
-Avskrivningar	-92 825	-95 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 596 332	-2 503 507
Utgående restvärde enligt plan	<u>236 020</u>	<u>328 845</u>

Not 7 Om- och tillbyggnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Rotprojekt</u>		
Anskaffningsvärden	7 712 524	7 712 524
Ingående avskrivningar	-7 712 524	-7 680 941
Årets avskrivningar	-	-31 583
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	0	0
	-	-
<u>Reparation badrum</u>		
Anskaffningsvärden	11 677 993	11 677 993
Ingående avskrivningar	-5 149 059	-4 681 940
Årets Avskrivning	-467 119	-467 119
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	6 061 815	6 528 934
	<hr/>	<hr/>
<u>Ventilationsreovering</u>		
Anskaffningsvärde	3 421 322	3 421 322
Ingående avskrivningar	-3 079 188	-2 737 056
Årets avskrivning	-342 134	-342 132
	<hr/>	<hr/>
Utående restvärde enligt plan	0	342 134
	-	<hr/>
<u>Fönsterbyten</u>		
Anskaffningsvärde	11 290 026	11 290 026
Ingående avskrivningar	-2 709 600	-2 258 000
Årets avskrivning	-451 600	-451 600
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	8 128 826	8 580 426
	<hr/>	<hr/>
<u>Garage</u>		
Anskaffningsvärden	4 826 851	4 826 851
Årets anskaffningar	2 236 371	-
Ingående avskrivning	-698 739	-505 665
Årets avskrivning	-277 296	-193 074
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	6 087 187	4 128 112
	<hr/>	<hr/>

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Källarnedgångar</u>		
Anskaffningsvärde	566 300	-
Årets avskrivning	-22 652	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	543 648	0
	<hr/>	<hr/>
Summa om- och tillbyggnader	<u>20 821 476</u>	<u>19 579 606</u>

Not 8 Fondavsättningar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Avsättning till inre reparationsfond	157 620	157 620
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>157 620</u>	<u>157 620</u>

Not 9 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Insats SBC ekonomisk förening	4 200	4 200
	<hr/>	<hr/>

Not 10 Förändring av eget kapital

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Bundet eget kapital		
<u>Insatser</u>		
Belopp vid årets ingång	1 640 910	1 640 910
Summa insatser vid årets utgång	<u>1 640 910</u>	<u>1 640 910</u>
<u>Yttre reparationsfond</u>		
Belopp vid årets ingång	2 531 638	2 374 018
Överföring från fritt eget kapital	157 620	157 620
Summa yttre reparationsfond vid årets utgång	<u>2 689 258</u>	<u>2 531 638</u>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>4 330 168</u>	<u>4 172 548</u>
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	13 123 454	12 811 367
Överföring till yttre reparationsfond	-157 620	-157 620
Överföring extra till inre reparationsfond	-	-157 620
Årets resultat	1 539 540	627 327
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>14 505 374</u>	<u>13 123 454</u>

Not 11 Fondavsättningar

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
<u>Inre Reparationsfond</u>		
Belopp vid årets ingång	1 060 472	959 663
Årets förändringar		
- Avsättning	157 620	315 240
- Uttag	-192 671	-214 431
Belopp vid årets utgång	<u>1 025 421</u>	<u>1 060 472</u>

Not 12 Långfristiga skulder

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	23 573 794	23 573 794
Summa	<u>23 573 794</u>	<u>23 573 794</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Förskotts betalda årsavgifter och hyror	525 885	441 481
Upplupna räntekostnader	46 195	49 940
Upplupna semesterlöner	66 593	78 975
Upplupna sociala avgifter	39 554	38 247
Övriga poster	451 802	385 978
Summa	<u>1 130 029</u>	<u>994 621</u>

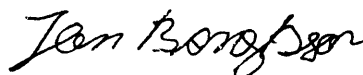


Not 14 Ställda säkerheter

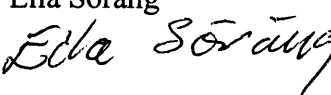
	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	37 621 000	37 621 000
Summa ställda säkerheter	<u>37 621 000</u>	<u>37 621 000</u>

Borlänge 2009-04-08


Tina Olsson


Jan Bengtsson



Åke Svensson


Eila Söräng



Susanne Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-04-14.


Inger Halldén


Johan Falk
Auktoriserad revisor


Magnus Johansson