

Bostadsrättsföreningen Örjansgården
Org nr 782600-3233

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

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 2009.

På fortsatt ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2009 valdes till:

Ordinarie styrelseledamöter:

Eila Söräng
Patrik Strömqvist
Åke Svensson
Susanne Jansson
Tina Olsson

Styrelsesuppleanter:

Kjell Forsslund
Gabriel Skoglund

Ordinarie revisorer:

Inger Halldén
Magnus Johansson
Johan Falk, auktoriserad revisor

Valberedning:

Carolin Zettergren
Peter Larsson

Vice värd:

Erik Karlstens

Fastigheten

Taxeringsvärdet för fastigheten är kr 54 000 000.

Fastighetsförsäkringen kvarliggjer hos Länsförsäkringsbolaget.

Antal lägenheter är 296 st

Förmögenhetsvärdet för föreningen uppgår till 36.476.581 kr (fgår 34.120.312 kr)

Övrigt

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers i Borlänge.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2009 har installation skett av takfläktar för 500 000 kr vilket har bokförts som om - och tillbyggnader.

De stora underhållsåtgärder som utförts under året är renovering av balkonger för 1 057 285 kr, belysning 290 625 kr och markarbeten med 224 204 kr.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	14 347 754
Årets resultat	1 049 168
	<hr/>
	15 396 922

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre reparationsfond avsätts	157 620
att i ny räkning överförs	15 239 302
	<hr/>
	15 396 922

Resultaträkning	Not	2009	2008
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter		10 029 643	10 020 894
Hysesintäkter		738 090	679 730
Övriga intäkter	2	543 505	66 002
Summa intäkter m m		<u>11 311 238</u>	<u>10 766 626</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 438 565	-4 513 567
Personalkostnader	4	-1 322 199	-1 612 589
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-1 583 082	-1 982 126
Summa rörelsens kostnader		<u>-9 343 846</u>	<u>-8 108 282</u>
Rörelseresultat		1 967 392	2 658 344
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		20 942	121 291
Räntekostnader		-781 546	-1 082 475
Resultat efter finansiella poster		<u>1 206 788</u>	<u>1 697 160</u>
Avsättningar inre reparationsfond		-157 620	-157 620
Årets resultat		<u>1 049 168</u>	<u>1 539 540</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	16 286 234	16 614 741
Inventarier, verktyg och installationer	6	217 844	236 020
Om- och tillbyggnader	7	20 085 077	20 821 476
Balanspost enligt lagen		1 036 818	1 036 818
		<u>37 625 973</u>	<u>38 709 055</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	8	4 200	4 200
		<u>37 630 173</u>	<u>38 713 255</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		-	68 963
Övriga kortfristiga fordringar		-	2 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 958	187 633
		<u>185 958</u>	<u>259 164</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>5 682 931</u>	<u>6 044 157</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 868 889</u>	<u>6 303 321</u>
Summa tillgångar		<u>43 499 062</u>	<u>45 016 576</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		2 846 878	2 689 258
Insatser		1 640 910	1 640 910
		<u>4 487 788</u>	<u>4 330 168</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		14 347 754	12 965 834
Årets resultat		1 049 168	1 539 540
		<u>15 396 922</u>	<u>14 505 374</u>
Summa eget kapital		<u>19 884 710</u>	<u>18 835 542</u>
Fondavsättningar	10	<u>983 042</u>	<u>1 025 421</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>20 800 000</u>	<u>23 573 794</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		542 126	406 013
Skatteskulder		3 854	-
Övriga kortfristiga skulder		43 358	45 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 241 972	1 130 028
Summa kortfristiga skulder		<u>1 831 310</u>	<u>1 581 819</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>43 499 062</u>	<u>45 016 576</u>
Ställda säkerheter	13	37 621 000	37 621 000

Kassaflödesanalys	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 967 392	2 630 344
Avskrivningar	1 583 082	1 982 126
	<hr/>	<hr/>
Erlagd ränta	3 550 474	4 612 470
Erhållen ränta	-781 546	-1 082 475
	20 942	121 291
	<hr/>	<hr/>
Minskning kortfristiga fordringar	2 789 870	3 651 286
Ökning övriga kortfristiga fordringar	4 243	-
Ökning av kortfristigt gaskulder	-	42 182
	318 454	222 427
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 112 567	3 915 895
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-500 000	-2 802 671
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 000	-2 802 671
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 773 794	-
Utbetalt ur inre reparationsfonden	-199 999	-192 671
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 973 793	-192 671
Årets kassaflöde	-361 226	920 553
Likvida medel vid årets början	6 044 157	5 123 604
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	5 682 931	6 044 157

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
Takfläktar	10

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>2009</u>	<u>2008</u>
Försäkringsersättning	9 704	17 581
Övriga poster	35 802	33 421
Överlåtelseavgifter	8 000	15 000
Vinst avyttring bostadsrätt	490 000	-
	<u>543 506</u>	<u>66 002</u>

Not 3 Kostnader för fastighetsförvaltning

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Reparationer och underhåll fastighet varav balkongrenovering 1057 285 kr	1 937 199	467 552
<u>Driftskostnader</u>		
Fjärrvärme	1 624 253	1 513 305
El	582 949	532 180
Vatten	485 907	473 079
Sophantering	282 898	274 740
Skötsel inkl maskiner och fordon	271 004	252 989
Skador och självrisker	162 926	41 460
Övriga fastighetskostnader	106 896	78 548
Summa driftskostnader	<u>3 516 833</u>	<u>3 166 301</u>
<u>Administrationskostnader</u>		
Inköpta tjänster	214 806	140 120
KabelTV	259 960	283 477
Försäkringspremier	143 927	100 621
Övriga administrativa kostnader	149 840	139 495
Summa administrativa kostnader	<u>768 533</u>	<u>663 713</u>
Fastighetsskatt	<u>216 000</u>	<u>216 000</u>
Summa externa kostnader	6 438 565	4 513 566

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

	<u>2009</u>	<u>2008</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	897 905	1 019 578
Totala löner och ersättningar	<u>897 905</u>	<u>1 019 578</u>
Pensionskostnader	39 229	31 963
Övriga sociala kostnader	236 549	349 093
	<u> </u>	<u> </u>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	1 173 683	1 400 634
Kostnad för uttagmoms på fastighetsförvaltning	135 889	195 704
Övriga personalkostnader	12 627	16 252
	<u> </u>	<u> </u>
Summa personalkostnader	<u>1 322 199</u>	<u>1 612 590</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 710 379	19 710 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 710 379	19 710 379
Ingående avskrivningar	-3 095 637	-2 767 137
Årets avskrivning	-328 507	-328 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 424 144	-3 095 637
Utgående restvärde enligt plan	<u>16 286 235</u>	<u>16 614 742</u>
Bokfört värde byggnader	13 001 234	13 329 741
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>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 832 352	2 832 352
Årets förändringar	-----	-----
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 832 352	2 832 352
Ingående avskrivningar	-2 596 332	-2 503 507
Årets förändringar	-----	-----
-Avskrivningar	-18 176	-92 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 614 508	-2 596 332
Utgående restvärde enligt plan	<u>217 844</u>	<u>236 020</u>

Not 7 Om- och tillbyggnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Reparation badrum</u>		
Anskaffningsvärden	11 677 993	11 677 993
Ingående avskrivningar	-5 616 178	-5 149 059
Årets Avskrivning	-467 119	-467 119
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	5 594 696	6 061 815
	<hr/>	<hr/>
<u>Ventilationsreovering</u>		
Anskaffningsvärde	3 421 322	3 421 322
Ingående avskrivningar	-3 421 322	-3 079 188
Årets avskrivning	-	-342 134
	<hr/>	<hr/>
Utående restvärde enligt plan	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Fönsterbyten</u>		
Anskaffningsvärde	11 290 026	11 290 026
Ingående avskrivningar	-3 161 200	-2 709 600
Årets avskrivning	-451 600	-451 600
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	7 677 226	8 128 826
	<hr/>	<hr/>
<u>Garage</u>		
Anskaffningsvärden	7 063 222	7 063 222
Ingående avskrivning	-976 035	-698 739
Årets avskrivning	-282 528	-277 296
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	5 804 659	6 087 187
	<hr/>	<hr/>
<u>Källarnedgångar</u>		
Anskaffningsvärde	566 300	566 300
Ingående avskrivning	-22 652	-
Årets avskrivning	-22 652	-22 652
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	520 996	543 648
	<hr/>	<hr/>

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Takfläktar</u>		
Anskaffningsvärde	500 000	-
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivning	-12 500	-
	<u>487 500</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan		
	<u>20 085 077</u>	<u>20 821 476</u>

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Insats SBC ekonomisk förening	<u>4 200</u>	<u>4 200</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</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	2 689 258	2 531 638
Överföring från fritt eget kapital	157 620	157 620
Summa yttre reparationsfond vid årets utgång	<u>2 846 878</u>	<u>2 689 258</u>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>4 487 788</u>	<u>4 330 168</u>
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	14 505 374	13 123 454
Överföring till yttre reparationsfond	-157 620	-157 620
Årets resultat	1 049 168	1 539 540
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>15 396 922</u>	<u>14 505 374</u>

Not 10 Fondavsättningar

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<u>Inre Reparationsfond</u>		
Belopp vid årets ingång	1 025 421	1 060 472
Årets förändringar		
- Avsättning	157 620	157 620
- Uttag	-199 999	-192 671
Belopp vid årets utgång	<u>983 042</u>	<u>1 025 421</u>

Not 11 Långfristiga skulder

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	20 800 000	23 573 794
Summa	<u>20 800 000</u>	<u>23 573 794</u>

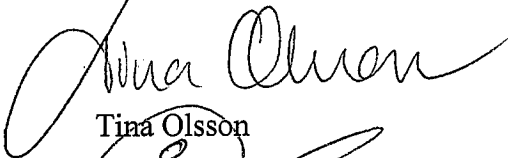
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förskotts betalda årsavgifter och hyror	648 722	525 885
Upplupna räntekostnader	25 227	46 195
Upplupna semesterlöner	92 873	66 593
Upplupna sociala avgifter	36 257	39 554
Övriga poster	438 894	451 802
Summa	<u>1 241 973</u>	<u>1 130 029</u>

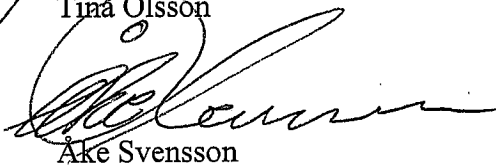
Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</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>

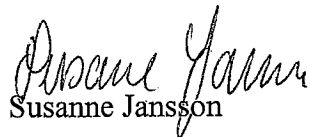
Borlänge 2010-04-13



Tina Olsson

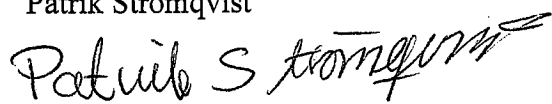


Åke Svensson

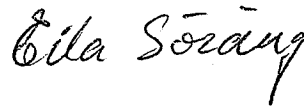


Susanne Jansson

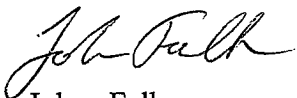
Patrik Strömqvist



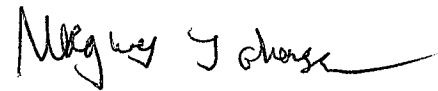
Eila Söräng



Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-04- 14.



Johan Falk
Auktoriserad revisor




Magnus Johansson



Inger Halldén

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Bostadsrättsföreningen Örjansgården

Org nr 782600-3233


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Örjansgården för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

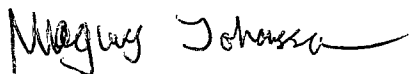
Borlänge den 14 april 2010



Johan Falk
Auktoriserad revisor



Inger Halldén



Magnus Johansson