

Bostadsrättsföreningen Örjansgården
Org nr 782600-3233

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

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 2010.

På fortsatt ordinarie föreningsstämma den 13 april 2010 valdes till:

Ordinarie styrelseledamöter:

Eila Söräng
Patrik Strömqvist
Åke Svensson
Susanne Jansson
Tina Olsson

Styrelsesuppleanter:

Kjell Forslund
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 70 600 000.

Fastighetsförsäkringen kvarliggjer hos Länsförsäkringsbolaget.

Antal lägenheter är 296 st

Förmögenhetsvärdet för föreningen uppgår till 53.978.331 kr (fgår 36.476.581 kr)

Övrigt

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers i Borlänge.

Till yttre reparationsfonden föreslås en avsättning med 158 034kr och till inre reparationsfond har 158 034 kr avsatts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2010 har underhåll och renovering av balkonger utförts till en kostnad av 875 000 kr.

Reparation och utbyte av kulverts har gjorts under året. Den totalt utgiften för reparationen är 2 285 005 kr. Därav har aktiverats bedömt värdehöjande med 500 000 kr, vilket avskrivs på fem år.

Tidigare års projekt om att minska utgifter för el, har medfört att årets kostnad är ca 106 000 kr lägre än fgår bla beroende på vidtagna åtgärder.

Finansiering av årets investeringar och reparationer har skett med egna medel. Därutöver har amortering av föreningslån skett med 1 000 000 kr under 2010 och kommer att ske med 2000 000 kr under 2011.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	15 239 302
Årets resultat	-203 659
	<hr/>
	15 035 643

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre reparationsfond avsätts	158 034
att i ny räkning överförs	14 877 609
	<hr/>
	15 035 643

Resultaträkning	Not	2010	2009
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter		10 025 665	10 029 643
Hysesintäkter		736 680	738 090
Övriga intäkter	2	474 723	543 505
Summa intäkter m m		<u>11 237 068</u>	<u>11 311 238</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-7 381 078	-6 438 565
Personalkostnader	4	-1 541 527	-1 322 199
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-1 783 894	-1 583 082
Summa rörelsens kostnader		<u>-10 706 499</u>	<u>-9 343 846</u>
Rörelseresultat		530 569	1 967 392
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		11 639	20 942
Räntekostnader		-587 833	-781 546
Resultat efter finansiella poster		<u>-45 625</u>	<u>1 206 788</u>
Avsättningar inre reparationsfond		-158 034	-157 620
Årets resultat		<u>-203 659</u>	<u>1 049 168</u>

7

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	15 957 727	16 286 234
Inventarier, verktyg och installationer	6	135 235	217 844
Om- och tillbyggnader	7	19 308 175	20 085 077
Balanspost enligt lagen		1 036 818	1 036 818
		<hr/>	<hr/>
		36 437 955	37 625 973
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	8	4 200	4 200
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		36 442 155	37 630 173
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		731	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 389	185 958
		<hr/>	<hr/>
		219 120	185 958
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		7 373 484	5 682 931
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		7 592 604	5 868 889
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		44 034 759	43 499 062

z

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		3 004 498	2 846 878
Insatser		1 640 910	1 640 910
		<u>4 645 408</u>	<u>4 487 788</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		15 239 302	14 347 754
Årets resultat		-203 659	1 049 168
		<u>15 035 643</u>	<u>15 396 922</u>
Summa eget kapital		<u>19 681 051</u>	<u>19 884 710</u>
Fondavsättningar	10	<u>935 162</u>	<u>983 042</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>17 800 000</u>	<u>20 800 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>17 800 000</u>	<u>20 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	-
Leverantörsskulder		2 175 193	542 126
Skatteskulder		50 651	3 854
Övriga kortfristiga skulder		37 644	43 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 355 058</u>	<u>1 241 972</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>5 618 546</u>	<u>1 831 310</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>44 034 759</u>	<u>43 499 062</u>
Ställda säkerheter	13	37 621 000	37 621 000

Kassaflödesanalys	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	530 569	1 967 392
Avskrivningar	1 783 894	1 583 082
	<hr/>	<hr/>
Erlagd ränta	2 314 463	3 550 474
Erhållen ränta	-587 833	-781 546
	11 639	20 942
	<hr/>	<hr/>
Minskning kortfristiga fordringar	1 738 269	2 789 870
Ökning övriga kortfristiga fordringar	-	4 243
Ökning av kortfristiga skulder	-33 162	-
	1 787 236	318 454
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 492 343	3 112 567
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-595 875	-500 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-595 875	-500 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 000 000	-2 773 794
Utbetalt ur inre reparationsfonden	-205 914	-199 999
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 205 914	-2 973 793
Årets kassaflöde	1 690 554	-361 226
Likvida medel vid årets början	5 682 931	6 044 157
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	7 373 485	5 682 931

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
Kulvertförbättringar	5

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

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Försäkringsersättning	439 944	9 704
Övriga poster	25 179	35 802
Överlåtelseavgifter	9 600	8 000
Vinst avyttring bostadsrätt	-	490 000
	<u>474 723</u>	<u>543 506</u>

Not 3 Kostnader för fastighetsförvaltning

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reparationer och underhåll fastighet varav reparation av kulverts 1 785 005 kr	2 900 551	1 937 199
<u>Driftskostnader</u>		
Fjärrvärme	1 772 352	1 624 253
El	477 433	582 949
Vatten	545 161	485 907
Sophantering	290 005	282 898
Skötsel inkl maskiner och fordon	214 326	271 004
Skador och självrisker	142 667	162 926
Övriga fastighetskostnader	72 400	106 896
Summa driftskostnader	<u>3 514 344</u>	<u>3 516 833</u>
<u>Administrationskostnader</u>		
Inköpta tjänster	209 043	214 806
KabelTV	242 278	259 960
Försäkringspremier	104 351	143 927
Övriga administrativa kostnader	128 110	149 840
Summa administrativa kostnader	<u>683 782</u>	<u>768 533</u>
Fastighetsskatt	<u>282 400</u>	<u>216 000</u>
Summa externa kostnader	7 381 077	6 438 565

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

	<u>2010</u>	<u>2009</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>
Arvoden till styrelsen	63 450	20 325
Löner och ersättningar	966 454	877 580
	<hr/>	<hr/>
Totala löner och ersättningar	1 029 904	897 905
Pensionskostnader	27 883	33 442
Övriga sociala kostnader	308 460	242 336
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	1 366 247	1 173 683
Kostnad för uttagsskatt på fastighetsförvaltning	165 411	135 889
Övriga personalkostnader	9 869	12 627
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader	<u>1 541 527</u>	<u>1 322 199</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 710 379	19 710 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 710 379	19 710 379
Ingående avskrivningar	-3 424 144	-3 095 637
Årets avskrivning	-328 508	-328 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 752 652	-3 424 144
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 957 727</u>	<u>16 286 235</u>
Bokfört värde byggnader	12 672 727	13 001 234
Bokfört värde mark	3 285 000	3 285 000
Taxeringsvärde byggnader	57 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	9 000 000
Taxeringsvärde totalt	<u>70 600 000</u>	<u>54 000 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 761 782	2 832 352
Årets förändringar		
-Inköp	95 875	-
-Försäljningar och uttrangeringar	-	-70 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 857 657</u>	<u>2 761 782</u>
Ingående avskrivningar	-2 543 938	-2 596 332
Årets förändringar		
-Försäljningar och uttrangeringar	-	70 570
-Avskrivningar	-178 484	-18 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 722 422</u>	<u>-2 543 938</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>135 235</u>	<u>217 844</u>

Not 7 Om- och tillbyggnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Reparation badrum</u>		
Anskaffningsvärden	11 677 993	11 677 993
Ingående avskrivningar	-6 083 297	-5 616 178
Årets Avskrivning	-467 120	-467 119
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	5 127 576	5 594 696
	<hr/>	<hr/>
<u>Ventilationsreovering</u>		
Anskaffningsvärde	3 421 322	3 421 322
Ingående avskrivningar	-3 421 322	-3 421 322
	<hr/>	<hr/>
Utående restvärde enligt plan	0	0
	-	-
<u>Fönsterbyten</u>		
Anskaffningsvärde	11 290 026	11 290 026
Ingående avskrivningar	-3 612 800	-3 161 200
Årets avskrivning	-451 601	-451 600
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	7 225 625	7 677 226
	<hr/>	<hr/>
<u>Garage</u>		
Anskaffningsvärden	7 063 222	7 063 222
Årets avskrivning	-285 529	-282 528
Ingående avskrivning	-1 258 563	-976 035
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	5 519 130	5 804 659
	<hr/>	<hr/>
<u>Källarnedgångar</u>		
Anskaffningsvärde	566 300	566 300
Ingående avskrivning	-45 304	-22 652
Årets avskrivning	-22 652	-22 652
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	498 344	520 996
	<hr/>	<hr/>

2

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Takfläktar</u>		
Anskaffningsvärde	500 000	500 000
Ingående avskrivningar	-12 500	-
Årets avskrivning	-50 000	-12 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>437 500</u>	<u>487 500</u>
<u>Kulverts</u>		
Anskaffningsvärde	500 000	-
Utgående restvärde enligt plan	<u>500 000</u>	<u>0</u>
Summa om- och tillbyggnader	<u>19 308 175</u>	<u>20 085 077</u>

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Insats SBC ekonomisk förening	<u>4 200</u>	<u>4 200</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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	2 846 878	2 689 258
Överföring från fritt eget kapital	157 620	157 620
Summa yttre reparationsfond vid årets utgång	<u>3 004 498</u>	<u>2 846 878</u>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>4 645 408</u>	<u>4 487 788</u>
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	15 396 922	14 505 374
Överföring till yttre reparationsfond	-157 620	-157 620
Årets resultat	-203 659	1 049 168
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>15 035 643</u>	<u>15 396 922</u>

Not 10 Fondavsättningar

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<u>Inre Reparationsfond</u>		
Belopp vid årets ingång	983 042	1 025 421
Årets förändringar		
- Avsättning	158 034	157 620
- Uttag	-205 914	-199 999
Belopp vid årets utgång	<u>935 162</u>	<u>983 042</u>

Not 11 Långfristiga skulder

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	17 800 000	20 800 000
Summa	<u>17 800 000</u>	<u>20 800 000</u>

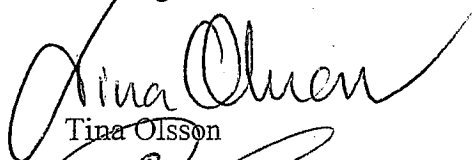
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskotts betalda årsavgifter och hyror	651 051	648 722
Upplupna räntekostnader	27 559	25 227
Upplupna semesterlöner	92 160	92 873
Upplupna sociala avgifter	46 115	36 257
Övriga poster	538 174	438 894
Summa	<u>1 355 059</u>	<u>1 241 973</u>

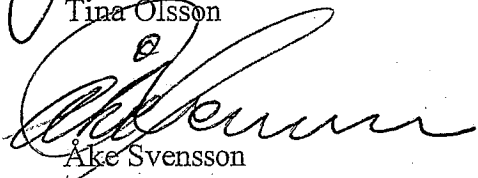
Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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>

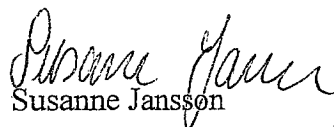
Borlänge 2011-04-18



Tina Olsson



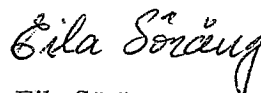
Åke Svensson



Susanne Jansson



Patrik Strömqvist

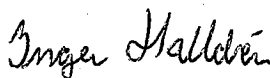


Eila Söräng

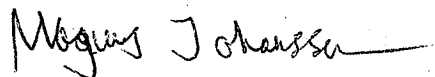
Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-04-28.



Johan Falk
Auktoriserad revisor



Inger Halldén



Magnus Johansson