

Bostadsrättsföreningen Örjansgården
Org nr 782600-3233

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - 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 2011

På ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2011 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

Föreningens byggnader utgörs av två- och trevåningshus med 296 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 153 st parkeringsplatser och 128 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 54 st gästparkeringsplatser och 8 st cykelgarage.

Taxeringsvärdet för fastigheten är kr 70 600 000.

Fastighetsförsäkringen kvarligger hos Länsförsäkringsbolaget.

Den totala boytan uppgår till 18 175 m²



Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers i Borlänge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterarbete med kulverts har gjorts under 2011 och främst återställningsarbete med mark. Markarbeten har också utförts för de nya cykelgaragen. Vattenskada har uppkommit på lägenhet på Lindåkersvägen och reparation av ett tak har åtgärdats. För dessa skador har föreningen endast betalat självrisk.

Den totala utgiften för reparationerna är 1 768 771 kr.

Finansiering av årets investeringar och reparationer har skett med egna medel. Därutöver har amortering av föreningslån skett med 3 000 000 kr under 2011.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Intäkter- Årsavgifter mm tkr | | 10 891 | 11 237 | 10 797 | 10 767 | 10 639 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 1 669 | 531 | 1 967 | 2 658 | 1 656 |
| Balansomslutning | tkr | 38 144 | 44 035 | 43 486 | 45 014 | 43 292 |
| Årsavgifter per m2 bostadsyta | kr | 552 | 552 | 552 | 551 | 546 |
| Lån per m2 bostadsyta | kr | 814 | 979 | 1 144 | 1 297 | 1 297 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 4,1 | 3,0 | 3,5 | 4,6 | 2,1 |
| Fastighetens belåningsgrad | % | 49,6 | 57,4 | 65,8 | 73,2 | 76,0 |
| Soliditet | % | 53,8 | 44,8 | 45,7 | 41,9 | 39,9 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 14 877 609 |
| Årets resultat | 860 042 |
| | <hr/> |
| | <u>15 737 651</u> |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så
att till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 211 800 |
| 15 525 851 |
| <hr/> |
| <u>15 737 651</u> |

Till inre reparationsfond har avsatts 167 498 kr

✓

| Resultaträkning | Not | 2011 | 2010 |
|---|------------|-------------------|--------------------|
| Rörelsens intäkter m m | | | |
| Årsavgifter | | 10 035 213 | 10 025 665 |
| Hysesintäkter | | 753 815 | 736 680 |
| Övriga intäkter | 2 | 101 774 | 474 723 |
| Summa intäkter m m | | 10 890 802 | 11 237 068 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -6 062 653 | -7 381 078 |
| Personalkostnader | 4 | -1 378 600 | -1 541 527 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 5, 6, 7 | -1 780 119 | -1 783 894 |
| Summa rörelsens kostnader | | -9 221 372 | -10 706 499 |
| Rörelseresultat | | 1 669 430 | 530 569 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 26 500 | 11 639 |
| Räntekostnader | | -668 390 | -587 833 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 027 540 | -45 625 |
| Avsättningar inre reparationsfond | | -167 498 | -158 034 |
| Årets resultat | | 860 042 | -203 659 |
| Årets resultat enligt resultaträkningen ovan | | 860 042 | - |

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 15 629 219 | 15 957 727 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 150 026 | 135 235 |
| Om- och tillbyggnader | 7 | 17 934 273 | 19 308 175 |
| Balanspost enligt lagen | | 1 036 818 | 1 036 818 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 34 750 336 | 36 437 955 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Övriga långfristiga fordringar | 8 | 4 200 | 4 200 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa anläggningstillgångar | | 34 754 536 | 36 442 155 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | - | 731 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 222 220 | 218 389 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 222 220 | 219 120 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kassa och bank</u> | | 3 167 333 | 7 373 484 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 389 553 | 7 592 604 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa tillgångar | | 38 144 089 | 44 034 759 |

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Yttre reparationsfond | | 3 162 532 | 3 004 498 |
| Insatser | | 1 640 910 | 1 640 910 |
| | | 4 803 442 | 4 645 408 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 14 877 609 | 15 239 302 |
| Årets resultat | | 860 042 | -203 659 |
| | | 15 737 651 | 15 035 643 |
| Summa eget kapital | | 20 541 093 | 19 681 051 |
| Fondavsättningar | 10 | 908 661 | 935 162 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 14 800 000 | 17 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 800 000 | 17 800 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | - | 2 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 439 410 | 2 175 193 |
| Skatteskulder | | 80 575 | 50 651 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 35 129 | 37 644 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 339 221 | 1 355 058 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 894 335 | 5 618 546 |
| Summa eget kapital och skulder | | 38 144 089 | 44 034 759 |
| Ställda säkerheter | 13 | 37 621 000 | 37 621 000 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Årsavgifter och hyreintäkter redovisas i den period avgiften avser.

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.

Enligt föreningens stadgar skall till fond för yttre underhåll avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga intäkter

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsersättning | 16 097 | 439 944 |
| Övriga poster | 44 577 | 25 179 |
| Överlåtelseavgifter | 3 600 | 9 600 |
| Vinst avyttring inventarier | 37 500 | - |
| | <u>101 774</u> | <u>474 723</u> |

Not 3 Kostnader för fastighetsförvaltning

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer och underhåll fastighet | | |
| - Kulvert,markarbeten,cykelgarage | 1 396 652 | 1 785 005 |
| - Fastighet / Byggnader | 170 159 | 946 405 |
| - Övrigt | <u>201 960</u> | <u>169 141</u> |
| Summa reparation och underhåll | <u>1 768 771</u> | <u>2 900 551</u> |
| <u>Driftskostnader</u> | | |
| Fjärrvärme | 1 615 031 | 1 772 352 |
| El | 465 405 | 477 433 |
| Vatten | 595 368 | 545 161 |
| Sophantering | 281 731 | 290 005 |
| Skötsel inkl maskiner och fordon | 165 335 | 214 326 |
| Skador och självrisker | 108 679 | 142 667 |
| Övriga fastighetskostnader | 71 002 | 72 400 |
| Summa driftskostnader | <u>3 302 551</u> | <u>3 514 344</u> |
| <u>Administrationskostnader</u> | | |
| Inköpta tjänster | 156 125 | 209 043 |
| KabelTV | 255 827 | 242 278 |
| Försäkringspremier | 158 864 | 104 351 |
| Övriga administrativa kostnader | 138 115 | 128 110 |
| Summa adminstrativa kostnader | <u>708 931</u> | <u>683 782</u> |
| Fastighetsskatt | <u>282 400</u> | <u>282 400</u> |
| Summa externa kostnader | 6 062 653 | 7 381 077 |

2

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

| | <u>2011</u> | <u>2010</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 | 70 350 | 63 450 |
| Löner och ersättningar | 859 888 | 966 454 |
| Totala löner och ersättningar | 930 238 | 1 029 904 |
| Pensionskostnader | 37 759 | 27 883 |
| Övriga sociala kostnader | 262 137 | 308 460 |
| Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | 1 230 134 | 1 366 247 |
| Kostnad för uttagsskatt på fastighetsförvaltning | 135 469 | 165 411 |
| Övriga personalkostnader | 12 997 | 9 869 |
| Summa personalkostnader | <u>1 378 600</u> | <u>1 541 527</u> |

Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 710 379 | 19 710 379 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 710 379 | 19 710 379 |
| Ingående avskrivningar | -3 752 652 | -3 424 144 |
| Årets avskrivning | -328 508 | -328 508 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 081 160 | -3 752 652 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>15 629 219</u> | <u>15 957 727</u> |
| Bokfört värde byggnader | 12 344 219 | 12 672 727 |
| Bokfört värde mark | 3 285 000 | 3 285 000 |
| Taxeringsvärde byggnader | 57 000 000 | 57 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 13 600 000 | 13 600 000 |
| Taxeringsvärde totalt | <u>70 600 000</u> | <u>70 600 000</u> |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 857 657 | 2 761 782 |
| Årets förändringar | | |
| -Inköp | 92 500 | 95 875 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 950 157 | 2 857 657 |
| Ingående avskrivningar | -2 722 422 | -2 543 938 |
| Årets förändringar | | |
| -Avskrivningar | -77 709 | -178 484 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 800 131 | -2 722 422 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>150 026</u> | <u>135 235</u> |

Not 7 Om- och tillbyggnader

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| <u>Reparation badrum</u> | | |
| Anskaffningsvärden | 11 677 993 | 11 677 993 |
| Ingående avskrivningar | -6 550 417 | -6 083 297 |
| Årets Avskrivning | -467 120 | -467 120 |
| Utgående restvärde enligt plan | 4 660 456 | 5 127 576 |
| <u>Ventilationsreovering</u> | | |
| Anskaffningsvärde | 3 421 322 | 3 421 322 |
| Ingående avskrivningar | -3 421 322 | -3 421 322 |
| Utående restvärde enligt plan | 0 | 0 |
| <u>Fönsterbyten</u> | | |
| Anskaffningsvärde | 11 290 026 | 11 290 026 |
| Ingående avskrivningar | -4 064 401 | -3 612 800 |
| Årets avskrivning | -451 601 | -451 601 |
| Utgående restvärde enligt plan | 6 774 024 | 7 225 625 |
| <u>Garage</u> | | |
| Anskaffningsvärden | 7 063 222 | 7 063 222 |
| Ingående avskrivning | -1 544 092 | -1 258 563 |
| Årets avskrivning | -282 529 | -285 529 |
| Utgående restvärde enligt plan | 5 236 601 | 5 519 130 |
| <u>Källarnedgångar</u> | | |
| Anskaffningsvärde | 566 300 | 566 300 |
| Ingående avskrivning | -67 956 | -45 304 |
| Årets avskrivning | -22 652 | -22 652 |
| Utgående restvärde enligt plan | 475 692 | 498 344 |

2

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Takfläktar</u> | | |
| Anskaffningsvärde | 500 000 | 500 000 |
| Ingående avskrivningar | -62 500 | -12 500 |
| Årets avskrivning | -50 000 | -50 000 |
| | ----- | ----- |
| Utgående restvärde enligt plan | 387 500 | 437 500 |
| | ----- | ----- |
| <u>Kulverts</u> | | |
| Anskaffningsvärde | 500 000 | 500 000 |
| Årets avskrivning | -100 000 | - |
| | ----- | ----- |
| Utgående restvärde enligt plan | 400 000 | 500 000 |
| | ----- | ----- |
| Summa om- och tillbyggnader | <u>17 934 273</u> | <u>19 308 175</u> |

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Insats SBC ekonomisk förening | 4 200 | 4 200 |

Not 9 Förändring av eget kapital

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Bundet eget kapital | | |
| <u>Insatser</u> | | |
| Belopp vid årets ingång | 1 640 910 | 1 640 910 |
| | ----- | ----- |
| Summa insatser vid årets utgång | 1 640 910 | 1 640 910 |
| | ----- | ----- |
| <u>Yttre reparationsfond</u> | | |
| Belopp vid årets ingång | 3 004 498 | 2 846 878 |
| Överföring från fritt eget kapital | 158 034 | 157 620 |
| | ----- | ----- |
| Summa yttre reparationsfond vid årets utgång | 3 162 532 | 3 004 498 |
| | ----- | ----- |
| Summa bundet eget kapital vid årets utgång | <u>4 803 442</u> | <u>4 645 408</u> |

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Fritt eget kapital | | |
| Belopp vid årets ingång | 15 035 643 | 15 396 922 |
| Överföring till yttre reparationsfond | -158 034 | -157 620 |
| Årets resultat | 860 042 | -203 659 |
| Summa fritt eget kapital vid årets utgång | <u>15 737 651</u> | <u>15 035 643</u> |

Not 10 Fondavsättningar

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Inre Reparationsfond</u> | | |
| Belopp vid årets ingång | 935 162 | 983 042 |
| Årets förändringar | | |
| - Justering av felaktigt IB | 13 162 | - |
| - Avsättning | 155 390 | 158 034 |
| - Uttag | -188 885 | -205 914 |
| -Ändringar | -6 168 | - |
| Belopp vid årets utgång | <u>908 661</u> | <u>935 162</u> |

Not 11 Långfristiga skulder

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 800 000 | 17 800 000 |
| Summa | <u>14 800 000</u> | <u>17 800 000</u> |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

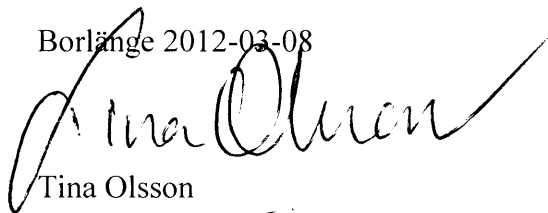
| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förskotts betalda årsavgifter och hyror | 627 628 | 651 051 |
| Upplupna räntekostnader | 24 034 | 27 559 |
| Upplupna semesterlöner | 98 217 | 92 160 |
| Upplupna sociala avgifter | 46 969 | 46 115 |
| Övriga poster | 542 373 | 538 174 |
| Summa | <u>1 339 221</u> | <u>1 355 059</u> |

Not 13 Ställda säkerheter

| | <u>2011-12-31</u> | <u>2010-12-31</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> |

J

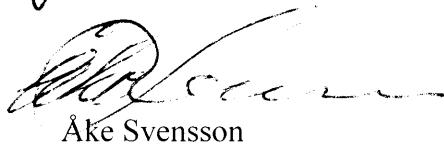
Borlänge 2012-03-08



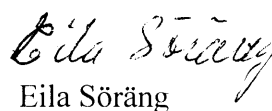
Tina Olsson



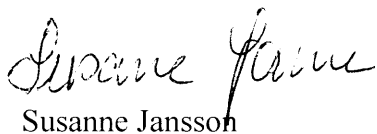
Patrik Strömqvist



Åke Svensson

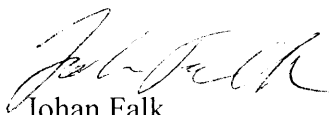


Eila Söräng

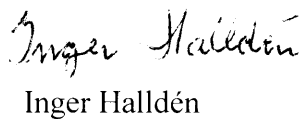


Susanne Jansson

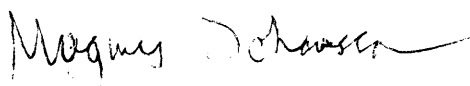
Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-03-26.



Johan Falk
Auktoriserad revisor



Inger Halldén



Magnus Johansson

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Bostadsrättsföreningen Örjansgården

Org nr 782600-3233

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Örjansgården för år 2011. 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 revisionssed 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 26 mars 2012



Johan Falk
Auktoriserad revisor

Inger Halldén

Magnus Johansson