

Bostadsrättsföreningen Örjansgården
Org nr 782600-3233

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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 2013

På ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2013 valdes till:

Ordinarie styrelseledamöter:

Eyla 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:

Maria Granholm
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 74 600 000.

Fastighetsförsäkringen kvarliggjer 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

Arbete med utbyte av dörrar har slutförts under 2013.

Under året har föreningen drabbats av vattenskador som delvis har ersatts av försäkringsbolag.

Beslutade åtgärder med utbyte ventilationsfläktar har inletts. Utgiften har fördelats mellan 2013 och 2014 varvid de delar som är färdigställda har kostnadsförts under 2013.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Intäkter- Årsavgifter mm	tkr	11 146	10 886	10 891	11 237	10 797
Resultat efter finansiella poster	tkr	170	391	1 028	-46	1 207
Årets resultat	tkr	12	233	860	-204	1 049
Balansomslutning	tkr	36 756	39 496	38 144	44 035	43 486
Årsavgifter per m2 bostadsyta	kr	552	552	552	552	552
Lån per m2 bostadsyta	kr	704	814	814	979	1 144
Genomsnittlig skuldränta	%	2,4	2,9	4,1	3,0	3,5
Fastighetens belåningsgrad	%	41,0	46,5	49,6	57,4	65,8
Soliditet	%	56,6	52,6	53,8	44,8	45,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	15 546 838
Årets resultat	11 881
	<hr/>
	15 558 719

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så	
att till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgarna	211 800
att i ny räkning överförs	15 346 919
	<hr/>
	15 558 719

Till inre reparationsfond har avsatts 157 893 kr.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter		10 021 852	10 039 785
Hysesintäkter		768 880	761 718
Övriga rörelseintäkter		11 000	-
Övriga intäkter	2	344 411	84 335
Summa intäkter m m		11 146 143	10 885 838
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-7 333 949	-6 909 425
Personalkostnader	4	-1 547 927	-1 471 071
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-1 752 285	-1 740 086
Summa rörelsens kostnader		-10 634 161	-10 120 582
Rörelseresultat		511 982	765 256
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		40 243	54 191
Räntekostnader		-382 451	-428 717
Resultat efter finansiella poster		169 774	390 730
Avsättningar inre reparationsfond		-157 893	-157 944
Årets resultat		11 881	232 786
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		11 881	232 786

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	14 972 203	15 300 711
Inventarier, verktyg och installationer	6	123 475	112 350
Om- och tillbyggnader	7	15 186 469	16 560 371
Balanspost enligt lagen		1 036 818	1 036 818
		<hr/>	<hr/>
		31 318 965	33 010 250
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	8	4 200	4 200
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		31 323 165	33 014 450
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	39 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		621 560	46 708
		<hr/>	<hr/>
		621 560	86 106
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		4 811 157	6 395 687
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		5 432 717	6 481 793
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		36 755 882	39 496 243
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		1 640 910	1 640 910
Yttre reparationsfonden		3 586 132	3 374 332
		<u>5 227 042</u>	<u>5 015 242</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		15 546 838	15 525 852
Årets resultat		11 881	232 786
		<u>15 558 719</u>	<u>15 758 638</u>
Summa eget kapital		<u>20 785 761</u>	<u>20 773 880</u>
Fondavsättningar	10	<u>952 902</u>	<u>954 176</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>12 800 000</u>	<u>14 800 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>12 800 000</u>	<u>14 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		969 079	1 736 526
Skatteskulder		12 077	37 174
Övriga kortfristiga skulder		46 657	47 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 189 406</u>	<u>1 147 211</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 217 219</u>	<u>2 968 187</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 755 882</u>	<u>39 496 243</u>
Ställda säkerheter	13	37 621 000	37 621 000

Kassaflödesanalys	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	511 982	718 548
Resultat för sålda inventarier	2 500	-
Avskrivningar	1 738 785	1 740 086
	<hr/>	<hr/>
	2 253 267	2 458 634
Erlagd ränta	-382 451	-428 717
Erhållen ränta	40 243	54 191
	<hr/>	<hr/>
	1 911 059	2 084 108
Minskning kortfristiga fordringar	-	182 822
Ökning övriga kortfristiga fordringar	-535 454	-
Ökning av kortfristiga skulder	-	1 073 852
Minskning av kortfristiga skulder	-750 968	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	624 637	3 340 782
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-61 000	-
Sålda inventarier	11 000	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 000 000	-
Utbetalt ur inre reparationsfonden	-159 167	-112 428
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 159 167	-112 428
Årets kassaflöde	-1 584 530	3 228 354
Likvida medel vid årets början	6 395 687	3 167 333
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	4 811 157	6 395 687

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2-reglerna).
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>2013</u>	<u>2012</u>
Försäkringsersättning	288 495	29 851
Övriga poster	51 916	50 484
Överlåtelseavgifter	4 000	4 000
	<u>344 411</u>	<u>84 335</u>

Not 3 Kostnader för fastighetsförvaltning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparationer och underhåll fastighet		
- Kulvert,markarbeten,cykelgarage	192 091	154 304
- Fastighet / Byggnader	172 935	130 470
- Dörrbyten	1 910 687	1 667 500
- Byte dagvattenledning	-	170 325
- Fläkt- och ventilbyten	225 000	-
- Övrigt	<u>22 367</u>	<u>408 542</u>
Summa reparation och underhåll	<u>2 523 080</u>	<u>2 531 141</u>
<u>Driftskostnader</u>		
Fjärrvärme	1 685 823	1 726 714
El	493 866	494 350
Vatten	642 800	614 326
Sophantering	303 021	250 260
Skötsel inkl maskiner och fordon	179 530	195 702
Skador och självrisker	412 038	153 518
Övriga fastighetskostnader	79 949	26 915
Summa driftskostnader	<u>3 797 027</u>	<u>3 461 785</u>
<u>Administrationskostnader</u>		
Inköpta tjänster	160 588	137 906
KabelTV	205 449	246 513
Försäkringspremier	198 309	134 862
Övriga administrativa kostnader	144 714	114 818
Summa administrativa kostnader	<u>709 060</u>	<u>634 099</u>
Fastighetsskatt	<u>304 782</u>	<u>282 400</u>
Summa externa kostnader	7 333 949	6 909 425

Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</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	997 540	953 289
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader 36 724 kr)	326 260	310 684
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	1 323 800	1 263 973
Kostnad för uttagmoms på fastighetsförvaltning	158 110	145 750

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 710 379	19 710 379
Ingående redovisat värde	15 300 711	15 629 219
-Avskrivningar	-328 508	-328 508
Utgående redovisat värde	<u>14 972 203</u>	<u>15 300 711</u>
Bokfört värde byggnader	11 687 203	12 015 711
Bokfört värde mark	3 285 000	3 285 000
Taxeringsvärde byggnader	61 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde totalt	<u>74 600 000</u>	<u>70 600 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 939 657	2 892 157
Ingående redovisat värde	112 350	150 026
-Inköp	61 000	-
-Avskrivningar	-49 875	-37 676
Utgående redovisat värde	<u>123 475</u>	<u>112 350</u>

Not 7 Om- och tillbyggnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Reparation badrum</u>		
Anskaffningsvärden	11 677 993	11 677 993
Ingående avskrivningar	-7 484 657	-7 017 537
Årets Avskrivning	-467 120	-467 120
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 726 216</u>	<u>4 193 336</u>
<u>Ventilationsreovering</u>		
Anskaffningsvärde	3 421 322	3 421 322
Ingående avskrivningar	-3 421 322	-3 421 322
Utående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Fönsterbyten</u>		
Anskaffningsvärde	11 290 026	11 290 026
Ingående avskrivningar	-4 967 603	-4 516 002
Årets avskrivning	-451 601	-451 601
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 870 822</u>	<u>6 322 423</u>
<u>Garage</u>		
Anskaffningsvärden	7 063 222	7 063 222
Ingående avskrivning	-2 109 150	-1 826 621
Årets avskrivning	-282 529	-282 529
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 671 543</u>	<u>4 954 072</u>
<u>Källarnedgångar</u>		
Anskaffningsvärde	566 300	566 300
Ingående avskrivning	-113 260	-90 608
Årets avskrivning	-22 652	-22 652
Utgående restvärde enligt plan	<u>430 388</u>	<u>453 040</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Takfläktar</u>		
Anskaffningsvärde	500 000	500 000
Ingående avskrivningar	-162 500	-112 500
Årets avskrivning	-50 000	-50 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	287 500	337 500
	<hr/>	<hr/>
<u>Kulverts</u>		
Anskaffningsvärde	500 000	500 000
Ingående avskrivning	-200 000	-100 000
Årets avskrivning	-100 000	-100 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	200 000	300 000
	<hr/>	<hr/>
Summa om- och tillbyggnader	<u>15 186 469</u>	<u>16 560 371</u>

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Insats SBC ekonomisk förening	<u>4 200</u>	<u>4 200</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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	3 374 332	3 162 532
Överföring från fritt eget kapital	211 800	211 800
Summa yttre reparationsfond vid årets utgång	<u>3 586 132</u>	<u>3 374 332</u>
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>5 227 042</u>	<u>5 015 242</u>
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	15 758 637	15 737 651
Överföring till yttre reparationsfond	-211 800	-211 800
Årets resultat	11 881	232 786
Summa fritt eget kapital vid årets utgång	<u>15 558 718</u>	<u>15 758 637</u>

Not 10 Fondavsättningar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<u>Inre Reparationsfond</u>		
Belopp vid årets ingång	954 176	908 661
Årets förändringar		
- Avsättning	157 893	157 944
- Uttag	-158 691	-114 139
- Ändringar	-476	1 710
Belopp vid årets utgång	<u>952 902</u>	<u>954 176</u>

Not 11 Långfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	12 800 000	14 800 000
Summa	<u>12 800 000</u>	<u>14 800 000</u>

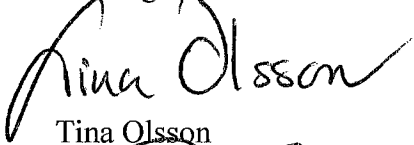
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

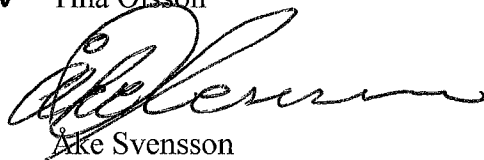
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskotts betalda årsavgifter och hyror	523 331	488 835
Upplupna räntekostnader	18 595	20 930
Upplupna semesterlöner	150 666	113 562
Upplupna sociala avgifter	61 626	60 667
Övriga poster	435 188	463 217
Summa	<u>1 189 406</u>	<u>1 147 211</u>

Not 13 Ställda säkerheter

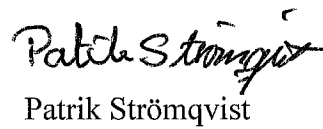
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	37 621 000	37 621 000
Summa ställda säkerheter	<u>37 621 000</u>	<u>37 621 000</u>

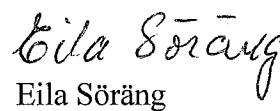
Borlänge 2014-04-22


Tina Olsson


Åke Svensson

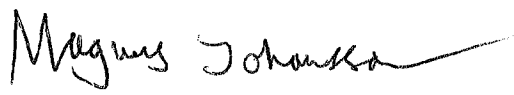

Susanne Jansson


Patrik Strömqvist


Eila Söräng

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-24.

Johan Falk
Auktoriserad revisor


Magnus Johansson


Inger Halldén

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Bostadsrättsföreningen Örjansgården

Org nr 782600-3233

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Örjansgården för år 2013. 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.

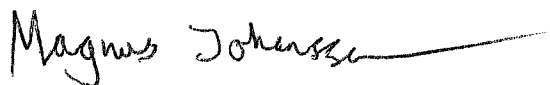
Borlänge den 24 april 2014



Johan Falk
Auktoriserad revisor



Inger Halldén



Magnus Johansson