

**Bostadsrättsföreningen Örjansgården**  
**Org nr 782600-3233**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

*Allmänt om verksamheten*

### **Styrelsen**

Styrelsen för BRF Örjansgården får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2014.

På ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2014 valdes till:

Ordinarie styrelseledamöter:

Susanne Jansson

Tina Olsson

Patrik Strömqvist

Åke Svensson

Eyla Söräng

Styrelsesuppleanter:

Kjell Forslund

Gabriel Skoglund

Ordinarie revisorer:

Inger Halldén

Jenny Englund, auktoriserad revisor

Revisorssuppleant:

Magnus Johansson

Valberedning:

Maria Granholm

Mona Abbasi Stolpe

Vice värd:

Erik Karlstens

### **Fastigheten**

Föreningens byggnader utgörs av två- och trevåningshus med 296 lägenheter som upplåts som 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 74 600 000 kr.

Fastighetsförsäkringen kvarligger hos Länsförsäkringsbolaget och i den ingår även bostadsrättsförsäkring som ingår i hyran.

Den totala boytan uppgår till 18 263 m<sup>2</sup>.

### Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	11 746	10 847	10 856	10 834
Resultat efter finansiella poster	tkr	396	170	391	1 028
Årets resultat	tkr	235	12	233	860
Balansomslutning	tkr	36 391	36 756	39 496	38 144
Årsavgifter per m2 bostadsyta	kr	551	552	552	552
Lån per m2 bostadsyta	kr	646	814	814	979
Genomsnittlig skuldränta	%	2,1	2,4	2,9	4,1
Fastighetens belåningsgrad	%	40,0	41,0	46,5	49,6
Soliditet	%	57,8	56,6	52,6	53,8

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	15 346 919
Årets resultat	234 630
	<hr/>
Totalt	<u>15 581 549</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Avsättning till yttre reparationsfond	223 800
Balanseras i ny räkning	15 357 749
	<hr/>
Totalt	<u>15 581 549</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		11 746 484	10 846 648
Övriga rörelseintäkter		355 433	299 495
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 101 917</b>	<b>11 146 143</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-8 065 927	-7 333 949
Personalkostnader	2	-1 525 078	-1 547 927
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 790 189	-1 752 285
Övriga rörelsekostnader		-9 146	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 390 340</b>	<b>-10 634 161</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>711 577</b>	<b>511 982</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		7 386	40 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 389	-382 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-319 003</b>	<b>-342 208</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>392 574</b>	<b>169 774</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		-157 944	-157 893
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-157 944</b>	<b>-157 893</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		<b>234 630</b>	<b>11 881</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><u>234 630</u></b>	<b><u>11 881</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	29 493 080	31 195 490
Inventarier, verktyg och installationer	4	237 550	123 475
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 730 630</u>	<u>31 318 965</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		4 200	4 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 200</u>	<u>4 200</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>29 734 830</u>	<u>31 323 165</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		115 978	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		600 000	621 560
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>715 978</u>	<u>621 560</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 940 450	4 811 157
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 940 450</u>	<u>4 811 157</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 656 428</u>	<u>5 432 717</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>36 391 258</u>	<u>36 755 882</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 640 910	1 640 910
Yttre reparationsfond		3 797 932	3 586 132
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 438 842	5 227 042
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 346 919	15 546 838
Årets resultat		234 630	11 881
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		15 581 549	15 558 719
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		21 020 391	20 785 761
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 800 000	12 800 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		11 800 000	12 800 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		542 372	523 331
Leverantörsskulder		1 839 648	969 079
Skatteskulder		-	12 077
Övriga skulder		1 026 817	1 019 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 030	646 532
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		3 570 867	3 170 121
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		36 391 258	36 755 882
		<hr/>	<hr/>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		<u>37 621 000</u>	<u>37 621 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>37 621 000</u>	<u>37 621 000</u>

**Kassaflödesanalys**

**2014-01-01  
-2014-12-31**

**2013-01-01  
-2013-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster  
Resultat för sålda inventarier  
Avskrivningar

636 977  
9 146  
1 790 189

511 982  
-11 000  
1 752 285

2 436 312

2 253 267

Erlagd ränta  
Erhållen ränta  
Erhållen skatt

-326 389  
7 386  
74 600

-382 451  
40 243  
-

2 191 909

1 911 059

Ökning övriga kortfristiga fordringar  
Ökning av kortfristiga skulder  
Minskning av kortfristiga skulder

-94 418  
400 746  
-

-535 454  
-  
-750 968

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

2 498 237

624 637

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar  
Sålda inventarier

-251 187  
40 187

-61 000  
11 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

-211 000

-50 000

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld  
Utbetalt ur inre reparationsfonden

-1 000 000  
-157 944

-2 000 000  
-159 167

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

-1 157 944

-2 159 167

**Årets kassaflöde**

1 129 293

-1 584 530

**Likvida medel vid årets början**

4 811 157

6 395 687

**Likvida medel vid årets slut**

5 940 450

4 811 157



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har räknats om.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader och mark	50 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Personal

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
<b>Medelantalet anställda, m m</b>		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	-	-
Totalt	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	1 031 279	1 045 927
Sociala kostnader	424 832	491 132
Pensionskostnader	46 085	36 724
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>1 502 196</u>	<u>1 573 783</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 3      Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	63 478 583	63 478 583
Utgående anskaffningsvärden	63 478 583	63 478 583
Ingående avskrivningar	-32 283 094	-30 580 684
- Årets avskrivningar	-1 702 410	-1 702 410
Utgående avskrivningar	-33 985 504	-32 283 094
Redovisat värde	<u>29 493 079</u>	<u>31 195 489</u>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 939 657	2 892 157
- Inköp	251 187	61 000
- Försäljningar/utrangeringar	-92 500	-13 500
Utgående anskaffningsvärden	3 098 344	2 939 657
Ingående avskrivningar	-2 816 182	-2 779 807
- Återförda avskrivningar på försäljningar resp utrangeringar	43 167	13 500
- Årets avskrivningar	-87 779	-49 875
Utgående avskrivningar	-2 860 794	-2 816 182
Redovisat värde	<u>237 550</u>	<u>123 475</u>

**Not 5 Förändring i eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Yttre reparationsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	1 640 910	3 586 132	15 546 838	11 881	20 785 761
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Förändring yttre reparationsfond		211 800	-211 800		
Balanseras i ny räkning			11 881	-11 881	-
Årets resultat	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>234 630</u>	<u>234 630</u>
Belopp vid årets utgång	<u>1 640 910</u>	<u>3 797 932</u>	<u>15 346 919</u>	<u>234 630</u>	<u>21 020 391</u>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>11 800 000</u>	<u>12 800 000</u>
Summa	<u>11 800 000</u>	<u>12 800 000</u>

**Bokslutsrapport**

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

*Tina Hjemli, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB* som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR

Borlänge 2015-04-22

Tina Olsson

Patrik Strömqvist

Åke Svensson

Eyla Söräng

Susanne Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-24.

Jenny Englund  
Auktoriserad revisor

Inger Halldén