

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Örjansgården
782600-3233

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Örjansgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

På ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2020 valdes till:

Ordinarie styrelseledamöter:

Åke Svensson
Marcus Johansson
Patrik Strömqvist
Eila Söräng
Gabriel Skoglund

Styrelsesuppleanter:

Siv Andersson
Magnus Johansson

Ordinarie intern revisor:

Sören Danielsson

Revisorssuppleant:

Sven-Olov Lindblå

Ordinarie extern revisor:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning:

Anna Zethelius
Yvonne Karlsson



Fastigheten

Föreningens byggnader utgörs av två- och trevåningshus med 296 lägenheter som upplåts som bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 208 st parkeringsplatser och 128 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 54 st gästparkeringsplatser och 8 st cykelgarage.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 100 400 000 kr.

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag och i den ingår även bostadsrättsförsäkring som ingår i hyran.

Den totala boytan uppgår till 18 362 m².

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 39 (39) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen investerat i portlåssystem i samtliga hus för cirka 2,1 mkr. Investering har också gjorts i laddstationer för El-bilar samt fyra nya tvättmaskiner.

Styrelsen har även i december 2020 fattat beslut om att den inre fonden ska avvecklas och behållningen har betalats ut till medlemmarna.

Föreningen har under 2020 skrivit ett avtal med Riksbyggen avseende fastighetsförvaltning. I samband med det nya avtalet gjordes aviseringsrutinerna om och hyrorna för första kvartalet 2021 fakturerades ej i förskott.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 928	10 937	10 927	10 936
Resultat efter finansiella poster	567	-36	586	1 248
Årets resultat	409	-194	428	1 090
Balansomslutning	29 346	33 171	33 503	31 487
Årsavgifter per m ² bostadsyta	546	546	546	546
Lån per m ² bostadsyta	219	272	272	327
Skuldränta (%)	1,0	0,7	1,0	1,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	23	22	24
Soliditet (%)	79,5	69,1	69,0	72,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 640 910	4 936 732	16 545 516	-193 897	22 929 261
Disposition av föregående års resultat:			-193 897	193 897	0
Avsättning till yttre rep.fond		301 200	-301 200		0
Använd yttre rep. fond		-500 000	500 000		0
Årets resultat				409 253	409 253
Belopp vid årets utgång	1 640 910	4 737 932	16 550 419	409 253	23 338 514

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 550 419
årets vinst	409 253
	16 959 672

disponeras så att	
Avsätts till fond för yttre underhåll	301 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	16 658 472
	16 959 672

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

sd
an
hw

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		10 928 299	10 937 191
Övriga rörelseintäkter		611 761	397 863
Summa rörelseintäkter		11 540 060	11 335 054
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-7 325 442	-7 861 068
Personalkostnader	2	-1 825 972	-1 707 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 760 698	-1 730 239
Summa rörelsekostnader		-10 912 112	-11 298 379
Rörelseresultat		627 948	36 675
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 703	-72 580
Summa finansiella poster		-60 703	-72 580
Resultat efter finansiella poster		567 245	-35 905
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-157 992	-157 992
Summa bokslutsdispositioner		-157 992	-157 992
Resultat före skatt		409 253	-193 897
Årets resultat		409 253	-193 897

SD
ER
H

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 906 429	21 458 390
Inventarier, verktyg och installationer	4	776 165	662 937
Summa materiella anläggningstillgångar		20 682 594	22 121 327
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	4 200	4 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 200	4 200
Summa anläggningstillgångar		20 686 794	22 125 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		7 039	1 919 316
Övriga fordringar		11 446	38 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		345 739	295 697
Summa kortfristiga fordringar		364 224	2 253 168
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 294 902	8 792 009
Summa kassa och bank		8 294 902	8 792 009
Summa omsättningstillgångar		8 659 126	11 045 177
SUMMA TILLGÅNGAR		29 345 920	33 170 704

u St
a
K

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 640 910

1 640 910

Fond för yttre underhåll

4 737 932

4 936 732

Summa bundet eget kapital

6 378 842

6 577 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

16 550 419

16 545 516

Årets resultat

409 253

-193 897

Summa fritt eget kapital

16 959 672

16 351 619

Summa eget kapital

23 338 514

22 929 261

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

4 000 000

5 000 000

Summa långfristiga skulder

4 000 000

5 000 000

Kortfristiga skulder

Hysesförskott

291 088

2 727 163

Leverantörsskulder

704 112

705 595

Skatteskulder

9 588

10 041

Övriga skulder

400 693

1 246 399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

601 925

552 245

Summa kortfristiga skulder

2 007 406

5 241 443

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 345 920

33 170 704



Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

567 245

-35 905

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 760 698

1 660 239

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 327 943

1 624 334

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 888 491

83 200

Förändring av leverantörsskulder

-1 482

-87 830

Förändring av kortfristiga skulder

-3 390 093

-269 768

Kassaflöde från den löpande verksamheten

824 859

1 349 936

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-321 965

-591 108

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

70 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-321 965

-521 108

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000

0

Årets kassaflöde

-497 106

828 828

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

8 792 009

7 963 181

Likvida medel vid årets slut

8 294 903

8 792 009

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader	10 - 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåningsgrad (%)

Låneskulder till kreditinstitut i förhållande till bokfört byggnadsvärde.

Not 2 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	3	3

SD
OK
SH

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 543 444	63 478 584
Inköp		64 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 543 444	63 543 444
Ingående avskrivningar	-42 085 054	-40 532 644
Årets avskrivningar	-1 551 961	-1 552 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 637 015	-42 085 054
Utgående redovisat värde	19 906 429	21 458 390

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 316 429	2 033 542
Inköp	321 965	526 249
Försäljningar/utrangeringar	0	-243 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 638 394	2 316 429
Ingående avskrivningar	-1 653 492	-1 719 025
Försäljningar/utrangeringar	0	243 362
Årets avskrivningar	-208 737	-177 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 862 229	-1 653 492
Utgående redovisat värde	776 165	662 937

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 200	4 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 200	4 200
Utgående redovisat värde	4 200	4 200

e Sel
any

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	4 000 000	5 000 000
	4 000 000	5 000 000

Not Ställda säkerheter

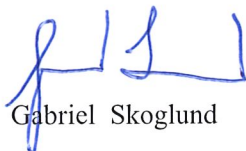
	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	37 621 000	37 621 000
	37 621 000	37 621 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 15 juni 2021 för fastställelse.

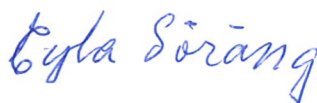
Borlänge den 18 maj 2021



Åke Svensson
Ordförande



Gabriel Skoglund



Eila Söräng



Patrik Strömqvist

Marcus Johansson



Vår revisionsberättelse har lämnats 21/5-2021



Emma Larsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sören Danielsson
Förtroendevald revisor

Rapport från auktoriserad FAR-konsult 2020

Till företagsledningen i Bostadsrättsföreningen Örjansgården Org.nr 782600-3233

Det är företagsledningen som har ansvaret för företagets redovisning samt för att den uppfyller de krav som ställs enligt tillämpliga lagar, regler och god redovisningssed.

En auktoriserad FAR-konsult har adekvat utbildning, är ansvarsförsäkrad, genomgår regelbundet kvalitetskontroll och följer Svensk standard för redovisnings- och lönetjänster, Reko.

Jag har biträtt Bostadsrättsföreningen Örjansgården med tjänster enligt uppdragsavtal daterat 2018-09-18. Uppdraget har bestått av biträde med bokföring, lön, bokslut och årsredovisning.

Mitt arbete grundas på det räkenskapsmaterial och den övriga information som tillhandahållits mig.

Jag har utfört mitt arbete enligt Svensk standard för redovisnings- och lönetjänster, Reko. Det innebär bland annat att jag har genomfört rimlighetsbedömningar och avstämningar för att utförandet av uppdraget ska hålla en hög kvalitet. Vidare innebär det att jag har beaktat bestämmelserna i bokföringslagen, årsredovisningslagen och lagar hänförliga till lönetjänster samt annan relevant normgivning.

Rapport om väsentliga händelser har inte lämnats under uppdragets utförande.

Mitt arbete innebär inte något bestyrkande.

Borlänge den 21 april 2021



Azmir Talundzic
Auktoriserad redovisningskonsult
Aspia AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örijansgården, org.nr 782600-3233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örijansgården för år 2020 (räkenskapsåret).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örjansgården för år 2020 (räkenskapsåret) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Underskrift
Borlänge den 21 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "EMILARSSON", with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Emma Larsson
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sören Danielsson", with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Sören Danielsson
Förtroendevald revisor