

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örjansgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Elisabeth Bölenius	Ordförande
Eva Charlotte Christina Bourdin	Ledamot
Eva Christina Gryding	Ledamot

Gunilla Nauwerck	Suppleant
Ann Marica Cecilia Rostedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Britt-Marie Edelsvärd	Ordinarie Intern
Amanda Lidholt	Suppleant Intern

Valberedning

Stefan Edelsvärd
Lennart Odén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÄLHAGEN 30:1	1939	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

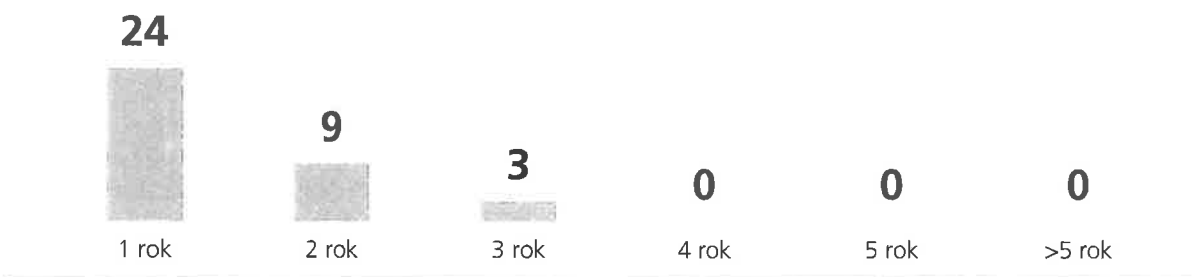
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 796 m², varav 1 716 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av termostater till alla element	2020	Enligt underhållsplan
Översyn undercentral/värmeväxlare	2020	Enligt underhållsplan
Installerat avgasare (NoXygen) till värmesystemet	2020	
Spolning av stammar	2019	
Relining av avlopp i källargrund	2019	
Byte av ingående elkabel	2019	
Isolering av grund samt byte av dränering och dagvattenledningar	2017	
Renovering av fasad, tak, fönster, balkonger	2016	
Utbyte av svart smidesstaket runt tomten	2015	
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörr	2014	
Förbättring av gårdsytor	2012	
Målning av källaren	2009	
Renovering av källartrappor	2009	
Ommålning och renovering av fönster och balkongdörrar	2007	
Renovering av entrédörrar	2005	
Nydragning av el till elplintar och garage	2003	
Omläggning av tak	2002	
Renovering av trapphus	2001	
Renovering av balkonger	1998	
Rörstambyte	1996	
Elstambyte	1987	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomförande av obligatorisk ventilationskontroll och rensning av självdrag (ventilationskanaler)	2023	Enligt underhållsplan
Översyn av målning inomhus samt fönster utvändigt	2025	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Fibernät	Telia

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Efter en översyn av föreningens ekonomi efter de senaste årens stora renoveringar och därtill relaterade avgiftshöjningar justerades avgiftsnivån med en sänkning med 10 % under 2020. I samband med det årliga budgetarbetet inför 2021 beslutades om en avgiftshöjning på 3,5% 1 april för att möta ökade kostnadsnivåer.

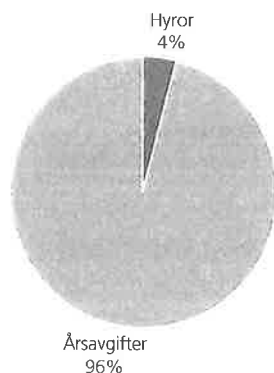
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3,50 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-07-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	629 880	320 504
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 479 932	1 554 424
Finansiella intäkter	642	397
Minskning kortfristiga fordringar	9 450	0
Ökning av långfristiga skulder	705 430	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	971 481
	2 195 454	2 526 302
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 243 392	1 870 710
Finansiella kostnader	143 263	140 420
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 648
Minskning av långfristiga skulder	0	203 148
Minskning av kortfristiga skulder	902 939	0
	2 289 594	2 216 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	535 739	629 880
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-94 140	309 376

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsmötet hölls coronasäkrat med socialdistansering utomhus i samband med föreningens årliga trädgårdsfixardag den 17 maj. På fixardagen planterades sommarblommor, gräsmattan rensades från maskrosor, sophusen oljades in och diverse annat åtgärdades på innergården. Som vanligt fanns en container på plats där medlemmarna kunde slänga grovsopor.

Tvättstugan har fått ljudplattor i taket och den stora tvättmaskinen renoverades under året.

Byte av termostater och injustering av dessa genomfördes under hösten. I samband med detta installerades en avgasare (NoXygen) till värmesystemet. Avgasaren tar bort luft från systemet för att minimera korrosion.

Under hösten planterades en måbärshäck på framsidan.

Föreningen beställde hållare för kompostpåsar samt kompostpåsar från kommunen till föreningens medlemmar. Från och med 1 januari 2021 är alla vi medlemmar skyldiga att enbart använda återvinningsbara kompostpåsar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	826	870	851	822
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 114	4 703	4 822	5 103
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	163	177	175	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	39	35	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	78	84	86
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	18	-532	398	-1 167
Nettoomsättning (tkr)	1 480	1 554	1 521	1 464

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 716 m² bostäder och 80 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	129 710	0	0	129 710
Fond för yttre underhåll	202 496	202 496	-332 762	332 762
S:a bundet eget kapital	332 206	202 496	-332 762	462 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 693 209	-202 496	-199 636	-6 291 078
Årets resultat	17 831	17 831	532 398	-532 398
S:a ansamlad förlust	-6 675 378	-184 665	332 762	-6 823 475
S:a eget kapital	-6 343 172	17 831	0	-6 361 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	17 831
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 490 714
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-202 496
summa balanserat resultat	-6 675 379

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

202 496
-6 472 883

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 479 932	1 554 424
Summa rörelseintäkter		1 479 932	1 554 424
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 121 699	-1 768 709
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 500	-67 833
Personalkostnader	Not 5	-32 193	-34 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-76 089	-76 089
Summa rörelsekostnader		-1 319 481	-1 946 799
RÖRELSERESULTAT		160 452	-392 375
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		642	397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 263	-140 420
Summa finansiella poster		-142 621	-140 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		17 831	-532 398
ÅRETS RESULTAT		17 831	-532 398

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 193 975	2 270 064
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 193 975	2 270 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 196 775	2 272 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 835
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	536 771	633 527
Summa kortfristiga fordringar		536 771	640 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		536 771	640 361
SUMMA TILLGÅNGAR		2 733 547	2 913 225

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 710	129 710
Fond för yttre underhåll	Not 12	202 496	332 762
Summa bundet eget kapital		332 206	462 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 693 209	-6 291 078
Årets resultat		17 831	-532 398
Summa fritt eget kapital		-6 675 378	-6 823 475
SUMMA EGET KAPITAL		-6 343 172	-6 361 003
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 606 562	7 867 460
Summa långfristiga skulder		8 606 562	7 867 460
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	169 476	203 148
Leverantörsskulder		88 830	932 221
Skatteskulder		6 807	7 604
Övriga skulder		0	15 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	205 044	247 827
Summa kortfristiga skulder		470 157	1 406 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 733 547	2 913 225

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stambyte	67 år	67 år
Tak	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 418 227	1 492 871
Hyror parkering	23 300	21 300
Hyror garage	36 000	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	2 394	4 238
Öresutjämning	11	16
	1 479 932	1 554 424

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 756	86 832
	Fastighetsskötsel beställning	4 549	2 040
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	625	625
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 500	0
	Snöröjning/sandning	0	8 249
	Städning entreprenad	47 561	42 000
	Städning enligt beställning	8 353	0
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Sophantering	0	3 975
	Gård	3 757	3 705
	Förbrukningsmateriel	2 054	868
		197 780	148 294
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	7 133	0
	Tvättstuga	25 190	3 268
	Entré/trapphus	3 616	0
	Lås	1 565	1 558
	VVS	7 935	5 503
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 334
	Elinstallationer	0	980
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 195	0
	Fasad	0	8 585
	Mark/gård/utemiljö	15 012	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 344
		61 646	40 572
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	30 305
	VVS	241 212	932 509
		241 212	962 814
	Taxebundna kostnader		
	El	39 109	35 930
	Värme	293 087	317 833
	Vatten	95 332	70 539
	Sophämtning/renhållning	29 562	33 121
	Grovsopor	3 154	3 912
		460 244	461 335
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 725	53 545
	Kabel-TV	50 319	49 247
		106 044	102 792
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 774	52 902
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 121 699	1 768 709

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	3 038
	Föreningskostnader	1 338	1 631
	Styrelseomkostnader	2 520	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	106
	Förvaltningsarvode	49 960	49 200
	Administration	2 594	1 970
	Konsultarvode	31 250	11 888
		89 500	67 833

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 500	26 000
	Sociala kostnader	7 693	8 169
		32 193	34 169

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	76 089	76 089
		76 089	76 089

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 828 603	5 828 603
	Utgående anskaffningsvärde	5 828 603	5 828 603
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 558 539	-3 482 451
	Årets avskrivningar enligt plan	-76 089	-76 089
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 634 628	-3 558 539
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 193 975	2 270 064
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 000	30 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 132 000	13 132 000
	Taxeringsvärde mark	10 306 000	10 306 000
		23 438 000	23 438 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 200 000	23 200 000
	Lokaler	238 000	238 000
		23 438 000	23 438 000

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 775	79 775
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	79 775	79 775
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 775	-79 775
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-79 775	-79 775
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 913	91 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 913	91 913
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 913	-91 913
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 913	-91 913
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 032	1 040
	Skattefordran	0	2 607
	Klientmedel hos SBC	535 739	629 880
		536 771	633 527

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	332 762	167 391
	Reservering enligt stadgar	202 496	202 496
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-332 762	-37 125
	Vid årets slut	202 496	332 762

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,550 %	987 500	987 500	2022-03-30
	Handelsbanken	1,500 %	1 805 000	1 895 000	2021-04-25
	Handelsbanken	2,460 %	1 895 000	1 965 000	2024-04-25
	Handelsbanken	1,100 %	465 000	465 000	2022-04-30
	Handelsbanken	0,990 %	942 762	947 500	2024-04-30
	Handelsbanken	1,000 %	873 000	0	2022-12-30
	Handelsbanken	1,450 %	222 032	222 032	Rörligt
	Handelsbanken	1,680 %	1 384 644	1 384 644	2021-10-30
	Handelsbanken	1,150 %	201 100	203 932	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		8 776 038	8 070 608	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-169 476	-203 148	
			8 606 562	7 867 460	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 928 658 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 941 000	8 941 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	49 000	24 500
	Sociala avgifter	15 396	7 700
	Ränta	22 688	22 375
	Avgifter och hyror	117 960	111 757
	VVS	0	81 495
		205 044	247 827

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Garantibesiktning av under 2016-17 genomförd fönster- och fasadentreprenad kommer utföras under hösten.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2021



Elisabeth Bölenius
Ordförande



Eva Charlotte Christina Bourdin
Ledamot



Eva Christina Gryding
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12,4 2021



Britt-Marie Edelsvärd
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningen i Bostadsrättsföreningen Örjansgården

Organisationsnummer 717611-2629

Undertecknad har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Örjansgården för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat ett urval av underlagen för de belopp som ligger till grund för räkenskapshandlingarna och har inte funnit någon anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2021-04-12



Britt-Marie Edelsvärd

Intern revisor