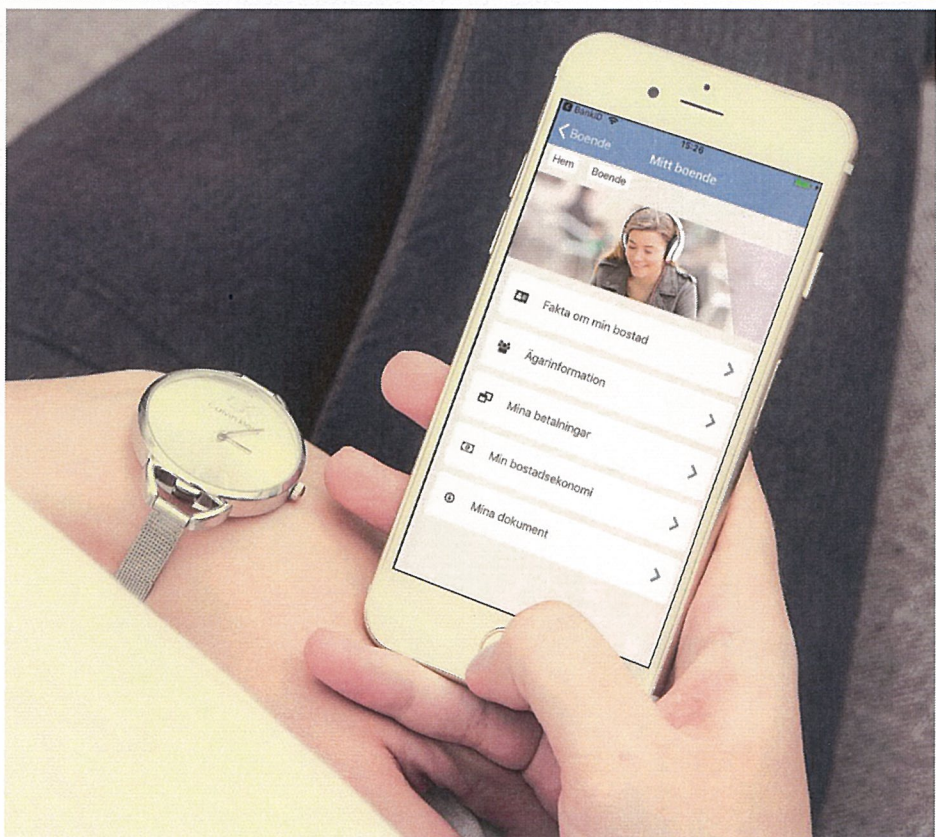
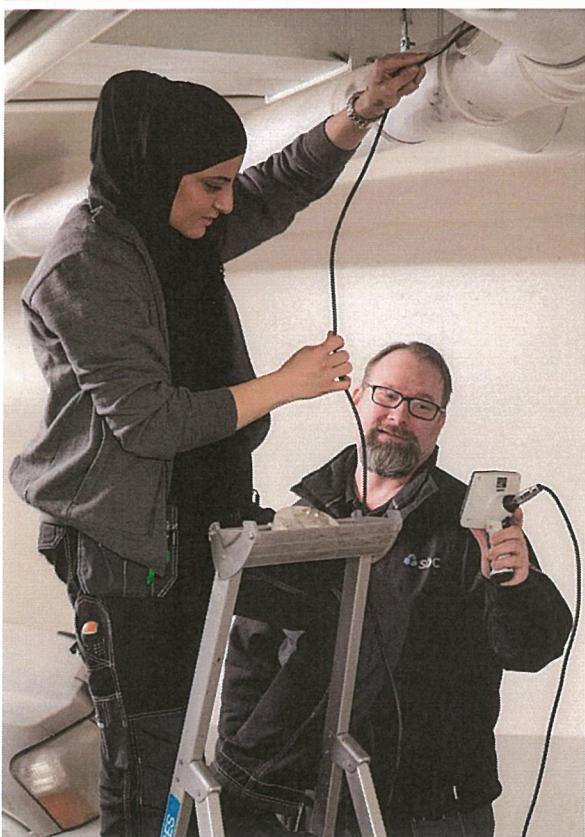




# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Örjansgården





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sb.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Örjansgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 sänkas.

För 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

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Sara Elisabeth Bölenius         | Ordförande |
| Eva Charlotte Christina Bourdin | Ledamot    |
| Eva Christina Gryding           | Ledamot    |
| Peter Anders Hellberg           | Ledamot    |
| Lennart Folke Odén              | Ledamot    |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Johan Bertil Schött | Suppleant |
|---------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Britt-Marie Edelsvärd | Ordinarie Intern |
| Amanda Lidholt        | Suppleant Intern |

##### Valberedning

Stefan Edelsvärd  
Marika Rostedt

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| FÅLHAGEN 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.

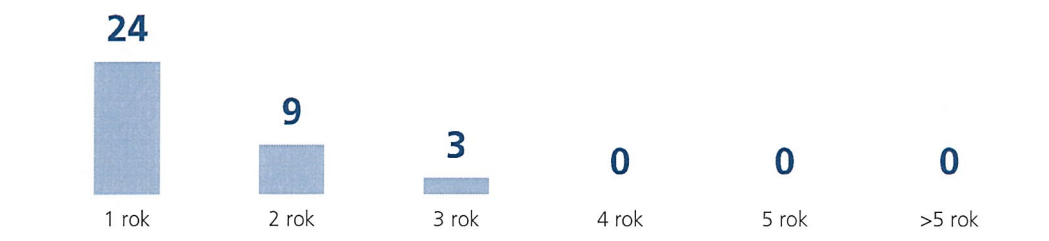
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 796 m<sup>2</sup>, varav 1 716 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 80 m<sup>2</sup> 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 december 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                                                  | År   |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|
| 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 |                       |
| Renovering av källartrappor                                                                       | 2009 |                       |
| Målning av källaren                                                                               | 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             |
| Genomgång/renovering av termostatventiler                                                         | 2020 | Enligt underhållsplan |
| Översyn undercentral/värmeväxlare                                                                 | 2020 | Enligt underhållsplan |
| Genomförande av obligatorisk ventilationskontroll och rensning av självdrag (ventilationskanaler) | 2023 | 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

Efter en översyn av föreningens ekonomi efter de senaste årens stora renoveringar och därtill relaterade avgiftshöjningar ser vi nu att det finns utrymme för en justering av avgiftsnivån. En årlig översyn av avgiften kommer även fortsättningsvis genomföras i samband med budgetarbetet.

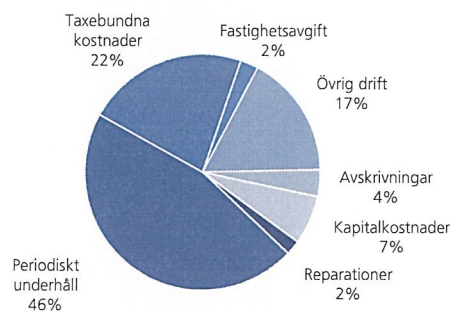
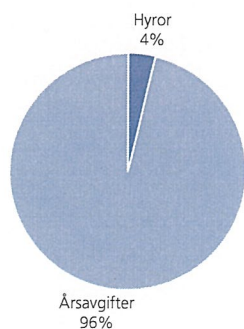
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-07-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2,50 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>320 504</b>   | <b>335 925</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 554 424        | 1 521 030        |
| Finansiella intäkter                     | 397              | 241              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 971 481          | 0                |
|                                          | <b>2 526 302</b> | <b>1 521 271</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 870 710        | 889 011          |
| Finansiella kostnader                    | 140 420          | 149 976          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 2 648            | 4 613            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 203 148          | 483 148          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 9 944            |
|                                          | <b>2 216 926</b> | <b>1 536 692</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>629 880</b>   | <b>320 504</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>309 376</b>   | <b>-15 421</b>   |

\*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

Den traditionsenliga trädgårds- och fixardagen hölls i maj. Sommarblommor planterades, sopskåp oljades, småsaker fixades och allt avslutades med fika. I samband med dagen fanns även som vanligt en container där alla medlemmar kunde passa på städa och rensa i sina egna förråd och lägenheter.

Föreningen har under året skaffat sig en mailadress för att förenkla kommunikationen med medlemmarna. Den gamla torktumslaren har bytts ut mot en ny, effektivare under året.

Under hösten utfördes spolning av avloppsstammarna och i samband med det utfördes relining av avloppsrören i grunden. I samband med arbetet utbyttes ingående elkabel till fastigheten. En uppdatering av föreningens underhållsplan har gjorts under hösten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 870   | 851   | 822    | 730    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 703 | 4 822 | 5 103  | 4 663  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 20    | 23    | 22     | 23     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 177   | 175   | 167    | 165    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 39    | 35    | 30     | 34     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 78    | 84    | 86     | 82     |
| Soliditet (%)                            | 0     | 0     | 0      | 0      |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -532  | 398   | -1 167 | -5 327 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 554 | 1 521 | 1 464  | 1 304  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 716 m<sup>2</sup> bostäder och 80 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 129 710                    | 0                        | 0                                                                      | 129 710                    |
| Fond för yttre underhåll       | 332 762                    | 202 496                  | -37 125                                                                | 167 391                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>462 472</b>             | <b>202 496</b>           | <b>-37 125</b>                                                         | <b>297 101</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -6 291 078                 | -202 496                 | 434 693                                                                | -6 523 275                 |
| Årets resultat                 | -532 398                   | -532 398                 | -397 568                                                               | 397 568                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-6 823 475</b>          | <b>-734 894</b>          | <b>37 125</b>                                                          | <b>-6 125 707</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-6 361 003</b>          | <b>-532 398</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-5 828 606</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -532 398          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 088 582        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -202 496          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 823 476</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 332 762           |
| <b>-6 490 714</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018             |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                  |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 554 424         | 1 521 029        |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 0                 | 1                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 554 424</b>  | <b>1 521 030</b> |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                  |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 768 709        | -803 088         |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -67 833           | -51 754          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -34 169           | -34 169          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -76 089           | -84 716          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 946 799</b> | <b>-973 727</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-392 375</b>   | <b>547 303</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 397               | 241              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -140 420          | -149 976         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-140 023</b>   | <b>-149 735</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-532 398</b>   | <b>397 568</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-532 398</b>   | <b>397 568</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 2 270 064        | 2 346 152        |
| Maskiner                                       | Not 9  | 0                | 0                |
| Inventarier                                    | Not 10 | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>2 270 064</b> | <b>2 346 152</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>2 272 864</b> | <b>2 348 952</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 6 835            | 6 794            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12 | 633 527          | 321 544          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>640 361</b>   | <b>328 337</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>640 361</b>   | <b>328 337</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>2 913 225</b> | <b>2 677 290</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 129 710           | 129 710           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 332 762           | 167 391           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>462 472</b>    | <b>297 101</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -6 291 078        | -6 523 275        |
| Årets resultat                                 |           | -532 398          | 397 568           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-6 823 475</b> | <b>-6 125 707</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-6 361 003</b> | <b>-5 828 606</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 7 867 460         | 7 321 096         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>7 867 460</b>  | <b>7 321 096</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 203 148           | 952 660           |
| Leverantörsskulder                             |           | 932 221           | 56 851            |
| Skatteskulder                                  |           | 7 604             | 2 607             |
| Övriga skulder                                 |           | 15 969            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 247 827           | 172 681           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 406 768</b>  | <b>1 184 799</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>2 913 225</b>  | <b>2 677 290</b>  |



## 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          | 2019            | 2018            |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Stambyte               | 67 år           | 67 år           |
| Balkong/terrass        | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Tak                    | 20 år           | 20 år           |
| Maskiner & inventarier | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Kodlås                 | Fullt avskriven | Fullt avskriven |

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

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING            | 2019             | 2018             |
|-------|----------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter                | 1 492 871        | 1 459 643        |
|       | Hyror parkering            | 21 300           | 24 400           |
|       | Hyror garage               | 36 000           | 35 500           |
|       | Avgift andrahandsuthyrning | 4 238            | 1 517            |
|       | Öresutjämning              | 16               | -30              |
|       |                            | <b>1 554 424</b> | <b>1 521 029</b> |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2019     | 2018     |
|-------|------------------------|----------|----------|
|       | Övriga intäkter        | 0        | 1        |
|       |                        | <b>0</b> | <b>1</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 86 832           | 84 060         |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 2 040            | 1 834          |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 625              | 0              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 8 249            | 1 996          |
|              | Städning entreprenad                   | 42 000           | 44 066         |
|              | Soppantering                           | 3 975            | 0              |
|              | Gård                                   | 3 705            | 17 244         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 868              | 0              |
|              |                                        | <b>148 294</b>   | <b>149 200</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 3 268            | 8 330          |
|              | Lås                                    | 1 558            | 0              |
|              | VVS                                    | 5 503            | 0              |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 18 334           | 0              |
|              | Ventilation                            | 0                | 1 788          |
|              | Elinstallationer                       | 980              | 0              |
|              | Fasad                                  | 8 585            | 0              |
|              | Fönster                                | 0                | 1 986          |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 2 344            | 2 001          |
|              |                                        | <b>40 572</b>    | <b>14 105</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 30 305           | 37 125         |
|              | VVS                                    | 932 509          | 0              |
|              |                                        | <b>962 814</b>   | <b>37 125</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 35 930           | 40 416         |
|              | Värme                                  | 317 833          | 313 842        |
|              | Vatten                                 | 70 539           | 62 952         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 33 121           | 29 413         |
|              | Grovsopor                              | 3 912            | 7 765          |
|              |                                        | <b>461 335</b>   | <b>454 388</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 53 545           | 49 598         |
|              | Kabel-TV                               | 49 247           | 48 160         |
|              |                                        | <b>102 792</b>   | <b>97 758</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>52 902</b>    | <b>50 512</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 768 709</b> | <b>803 088</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|              | Kreditupplysning                | 3 038         | 613           |
|              | Hyresförluster                  | 0             | 0             |
|              | Föreningskostnader              | 1 631         | 738           |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 106           | 93            |
|              | Förvaltningsarvode              | 49 200        | 47 701        |
|              | Administration                  | 1 970         | 2 609         |
|              | Konsultarvode                   | 11 888        | 0             |
|              |                                 | <b>67 833</b> | <b>51 754</b> |

|              |                                               |                   |                   |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 26 000            | 26 000            |
|              | Sociala kostnader                             | 8 169             | 8 169             |
|              |                                               | <b>34 169</b>     | <b>34 169</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | Förbättringar                                 | 76 089            | 78 495            |
|              | Inventarier                                   | 0                 | 6 221             |
|              |                                               | <b>76 089</b>     | <b>84 716</b>     |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 5 828 603         | 5 828 603         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>5 828 603</b>  | <b>5 828 603</b>  |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -3 482 451        | -3 403 956        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -76 089           | -78 495           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-3 558 539</b> | <b>-3 482 451</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>2 270 064</b>  | <b>2 346 152</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 30 000            | 30 000            |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 13 132 000        | 13 132 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 10 306 000        | 10 306 000        |
|              |                                               | <b>23 438 000</b> | <b>23 438 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 23 200 000        | 23 200 000        |
|              | Lokaler                                       | 238 000           | 238 000           |
|              |                                               | <b>23 438 000</b> | <b>23 438 000</b> |

|              |                                                |                   |                   |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 79 775            | 79 775            |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>79 775</b>     | <b>79 775</b>     |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -79 775           | -79 775           |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-79 775</b>    | <b>-79 775</b>    |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

|               |                                                |                   |                   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 91 913            | 91 913            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>91 913</b>     | <b>91 913</b>     |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -91 913           | -85 692           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | -6 221            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-91 913</b>    | <b>-91 913</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

|               |                                                   |                   |                   |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |                                                   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

|               |                          |                   |                   |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto              | 1 040             | 1 040             |
|               | Skattefordran            | 2 607             | 0                 |
|               | Klientmedel hos SBC      | 629 880           | 320 504           |
|               |                          | <b>633 527</b>    | <b>321 544</b>    |



**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                     | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                    | 167 391        | 162 061        |
| Reservering enligt stadgar          | 202 496        | 167 391        |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -37 125        | -162 061       |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>332 762</b> | <b>167 391</b> |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | Räntesats<br>2019-12-31 | Belopp<br>2019-12-31 | Belopp<br>2018-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,450 %                 | 222 032              | 262 400              | 2023-06-01               |
| Handelsbanken                                  | 1,680 %                 | 1 384 644            | 1 466 096            | 2021-10-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,600 %                 | 203 932              | 215 260              | 2020-01-03               |
| Handelsbanken                                  | 1,100 %                 | 465 000              | 475 000              | 2022-04-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,350 %                 | 947 500              | 962 500              | 2020-04-25               |
| Handelsbanken                                  | 1,500 %                 | 1 895 000            | 1 925 000            | 2021-04-25               |
| Handelsbanken                                  | 2,460 %                 | 1 965 000            | 1 975 000            | 2024-04-25               |
| Handelsbanken                                  | 1,550 %                 | 987 500              | 992 500              | 2022-03-30               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>8 070 608</b>     | <b>8 273 756</b>     |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -203 148             | -952 660             |                          |
|                                                |                         | <b>7 867 460</b>     | <b>7 321 096</b>     |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 851 720 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 8 941 000  | 8 941 000  |

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Arvoden            | 24 500         | 24 500         |
| Sociala avgifter   | 7 700          | 7 700          |
| Ränta              | 22 375         | 23 666         |
| Avgifter och hyror | 111 757        | 116 815        |
| VVS                | 81 495         | 0              |
|                    | <b>247 827</b> | <b>172 681</b> |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första kvartalet 2020 kommer uppdatering av föreningens energideklarationen utföras.

Ta in offerter för genomgång, och vid behov renovering, av termostatter i hela fastigheten.

Återplantering av större vegetation som ersättning för de träd och buskar det som togs bort 2017 i samband med isolering av grunden och byte av dränering och dagvattenledningar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

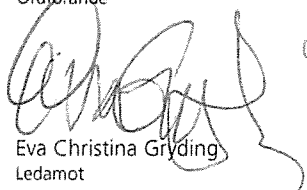
UPPSALA den 1, 3 2020



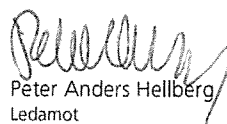
Sara Elisabeth Bölenius  
Ordförande



Eva Charlotte Christina Bourdin  
Ledamot



Eva Christina Gryding  
Ledamot

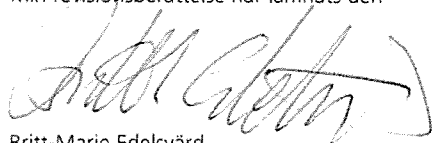


Peter Anders Hellberg  
Ledamot



Lennart Folke Odén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20, 3 2020



Britt-Marie Edelsvärd  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningen i Bostadsrättsföreningen Örjansgården**

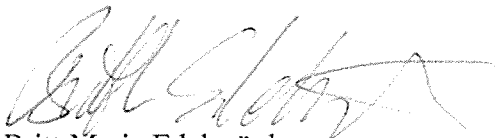
**Organisationsnummer 717611-2629**

Undertecknad har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Örjansgården för räkenskapsåret 2019. 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 2020-03-20



Britt-Marie Edelsvård

Intern revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)