



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Örjansgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1939-04-28.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 30:1	1939	Uppsala

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 716 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

### Styrelsens sammansättning

Andreas Wennström	Ordförande
Cecilia Britt Louise Hederström	Styrelseledamot
Maria Nilsson	Styrelseledamot
Gurli Nyroos	Suppleant
Gunilla Nauwerck	Suppleant

### Valberedning

Stefan Edelsvärd  
Agneta Pettersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Britt-Marie Edelsvärd	Revisor
Stefan Edelsvärd	Revisorsuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av elcentral. Detta i samband med installation av laddstolpar för elbilar från ChargeNode på samtliga parkeringsplatser.  
Besiktning och framtagning av ny underhållsplan av DFNAB  
Brandskyddsbesiktning och utbildning i systematiskt brandskyddsarbete av Brandsäkra  
Brandskydds kontroll och inspektion av eldstäder i 13C
- 2022-2023** ● Radonmätningar i lägenheter med godkänt resultat - Eurofins Radon
- 2020** ● Byte av termostater till alla element - Enligt underhållsplan  
Översyn undercentral/värmeväxlare - Enligt underhållsplan  
Installerat avgasare (NoXygen)till värmesystemet
- 2019** ● Spolning av stammar  
Relining av avlopp i källargrund  
Byte av ingående elkabel
- 2017** ● Isolering av grund samt byte av dränering och dagvattenledningar
- 2016** ● Renovering av fasad, tak, fönster, balkonger
- 2015** ● Utbyte av svart smidesstaket runt tomten
- 2014** ● Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörr
- 2012** ● Förbättring av gårdsytor
- 2009** ● Målning av källaren  
Renovering av källartrappor
- 2007** ● Ommålning och renovering av fönster och balkongdörrar
- 2005** ● Renovering av entrédörrar
- 2003** ● Nydragning av el till elplintar och garage
- 2002** ● Omläggning av tak
- 2001** ● Renovering av trapphus
- 1998** ● Renovering av balkonger

1996 ● Rörstambyte

1987 ● Elstambyte

### Avtal med leverantörer

TV/Bredband	Tele2
Fibernät	Telia
Teknisk förvaltning	HSB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Digital underhållsplan	Planima
Laddstolpar för elbilar	ChargeNode

### Övrig verksamhetsinformation

I april installerades laddstolpar för elbil vid samtliga föreningens parkeringsplatser.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 5% 2023-01-01

Föreningen erhöll bidrag på 195 000 kr från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar för elbilar.

Förnyade avtal med Tele2 samt nytt försäkringsavtal för fastigheten har minskat dessa kostnader med drygt 50000 per år.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 3,5% 2021-04-01

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

#### Förändringar i avtal

Tecknat nytt avtal med Tele2 för bredband och tv

Tecknat fastighetsförsäkring med Proinova AB

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 534 826	1 460 123	1 447 963	1 479 932
Resultat efter fin. poster	135 446	266 440	267 928	17 831
Soliditet (%)	0	-	-	-
Yttre fond	607 488	404 992	202 496	202 496
Taxeringsvärde	39 490 000	39 490 000	23 438 000	23 438 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 756	4 888	5 010	5 114
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 544	4 888	5 010	5 114
Sparande per kvm totalyta, kr	214	185	200	195
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	32	21	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	186	188	171
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	47	52	56
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	265	261	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,59	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

För att möta upp mot ökade utgifter höjdes avgiften med 10% vid årsskiftet,

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	129 710	-	-	129 710
Fond, yttre underhåll	404 992	-	202 496	607 488
Balanserat resultat	-6 609 946	266 440	-202 496	-6 546 002
Årets resultat	266 440	-266 440	135 446	135 446
<b>Eget kapital</b>	<b>-5 808 804</b>	<b>0</b>	<b>135 446</b>	<b>-5 673 359</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 546 002
Årets resultat	135 446
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-202 496
<b>Totalt</b>	<b>-6 410 557</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	198 200
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 212 357</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 534 826	1 460 123
Övriga rörelseintäkter	3	-4 462	69 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 530 364</b>	<b>1 529 325</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 083 096	-963 251
Övriga externa kostnader	9	-112 167	-73 944
Personalkostnader	10	22 986	-34 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 336	-51 342
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 223 613</b>	<b>-1 122 601</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>306 751</b>	<b>406 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 946	2 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-178 251	-142 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 305</b>	<b>-140 285</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>135 446</b>	<b>266 440</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>135 446</b>	<b>266 440</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	2 015 208	2 066 544
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 015 208</b>	<b>2 066 544</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 018 008</b>	<b>2 069 344</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 584	20 237
Övriga fordringar	15	698 242	791 778
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>726 826</b>	<b>812 015</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>726 826</b>	<b>812 015</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 744 834</b>	<b>2 881 360</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 710	129 710
Fond för yttre underhåll		607 488	404 992
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>737 198</b>	<b>534 702</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 546 002	-6 609 946
Årets resultat		135 446	266 440
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 410 557</b>	<b>-6 343 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 673 359</b>	<b>-5 808 804</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 632 226	7 754 874
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 632 226</b>	<b>7 754 874</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 529 348	632 672
Leverantörsskulder		87 057	64 940
Skatteskulder		6 884	4 364
Övriga kortfristiga skulder		0	11 390
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	162 678	221 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 785 967</b>	<b>935 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 744 834</b>	<b>2 881 360</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>306 751</b>	<b>406 724</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	51 336	51 342
	<b>358 087</b>	<b>458 066</b>
Erhållen ränta	6 946	2 469
Erlagd ränta	-172 390	-140 546
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>192 643</b>	<b>319 989</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 981	-18 482
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 860	1 544
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>133 801</b>	<b>303 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-225 972	-209 540
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-225 972</b>	<b>-209 540</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-92 171</b>	<b>93 511</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>790 392</b>	<b>696 881</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>698 222</b>	<b>790 392</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Örijansgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 460 112	1 390 609
Hysesintäkter garage	37 550	32 150
Hysesintäkter p-plats	25 850	24 800
Pantsättningsavgift	3 675	7 728
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	3 701	4 830
Öres- och kronutjämning	-1	6
<b>Summa</b>	<b>1 534 826</b>	<b>1 460 123</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-4 462	69 202
<b>Summa</b>	<b>-4 462</b>	<b>69 202</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	103 972	81 106
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 375	4 830
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	8 624
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 888	938
Larm och bevakning	0	6 374
Städning enligt avtal	36 726	24 013
Städning utöver avtal	0	12 713
Sotning	1 794	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	28 125	0
Brandskydd	9 725	0
Myndighetstillsyn	2 620	3 720
Gårdkostnader	860	160
Gemensamma utrymmen	0	170
Sophantering	0	8 061
Snöröjning/sandning	6 570	4 206
Förbrukningsmaterial	3 600	1 491
<b>Summa</b>	<b>199 255</b>	<b>156 406</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	1 545	0
Tvättstuga	12 251	1 420
Trapphus/port/entr	0	55 999
Dörrar och lås/porttele	14 150	0
VVS	18 486	6 359
Värmeanläggning/undercentral	6 393	0
Elinstallationer	0	1 045
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 140
Tak	3 025	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 218
<b>Summa</b>	<b>55 850</b>	<b>67 181</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Garage/parkering	198 200	0
<b>Summa</b>	<b>198 200</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	45 042	54 981
Uppvärmning	328 788	319 579
Vatten	76 800	80 141
Sophämtning/renhållning	59 029	81 191
Grovsopor	3 220	5 852
<b>Summa</b>	<b>512 879</b>	<b>541 744</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	13 813	61 996
Självrisk	0	22 682
Kabel-TV	40 996	53 659
Fastighetsskatt	62 104	59 584
<b>Summa</b>	<b>116 913</b>	<b>197 921</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	1 691
Fritids och trivselkostnader	518	190
Föreningskostnader	1 273	2 594
Förvaltningsarvode enl avtal	53 676	52 176
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	48 426	12 692
Konsultkostnader	0	4 601
<b>Summa</b>	<b>112 167</b>	<b>73 944</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-16 500	26 000
Arbetsgivaravgifter	-6 486	8 064
<b>Summa</b>	<b>-22 986</b>	<b>34 064</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	178 251	142 529
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	11
Övriga räntekostnader	0	214
<b>Summa</b>	<b>178 251</b>	<b>142 754</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 828 603	5 828 603
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 828 603</b>	<b>5 828 603</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 762 059	-3 710 717
Årets avskrivning	-51 336	-51 342
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 813 395</b>	<b>-3 762 059</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 015 208</b>	<b>2 066 544</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 000</i>	<i>30 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 783 000	18 783 000
Taxeringsvärde mark	20 707 000	20 707 000
<b>Summa</b>	<b>39 490 000</b>	<b>39 490 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	171 688	171 688
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>171 688</b>	<b>171 688</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-171 688	-171 688
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-171 688</b>	<b>-171 688</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20	6
Klientmedel	0	373 030
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 380
Transaktionskonto	175 927	0
Borgo räntekonto	522 295	417 363
<b>Summa</b>	<b>698 242</b>	<b>791 778</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-06-01	4,57 %	220 922	
Handelsbanken	2024-04-30	2,46 %	1 325 000	1 325 000
Handelsbanken	2027-12-30	4,02 %	866 451	866 451
Handelsbanken	2027-12-30	3,78 %	199 591	199 591
Handelsbanken	2024-04-30	0,99 %	914 334	914 334
Handelsbanken	2026-04-30	0,96 %	1 847 620	1 847 620
Handelsbanken	2026-10-30	1,93 %	1 356 948	1 356 948
Handelsbanken	2027-03-30	2,91 %	972 686	972 686
Handelsbanken	2025-04-30	2,70 %	458 022	458 022
<b>Summa</b>			<b>8 161 574</b>	<b>8 387 546</b>
Varav kortfristig del			2 529 348	632 672

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 967 694 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	29 483	23 622
Uppl kostnad arvoden	14 000	55 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 398	17 281
Förutbet hyror/avgifter	114 797	126 021
<b>Summa</b>	<b>162 678</b>	<b>221 924</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 941 000	8 941 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 10% 2024-01-01 Under våren och sommaren kommer 3 st lån på totalt cirka 2400000 kr att läggas om. Inga större underhåll är planerade under 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Andreas Wennström  
Ordförande

---

Cecilia Britt Louise Hederström  
Styrelseledamot

---

Maria Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Britt-Marie Edelsvärd  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.04.2024 14:32

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 22.04.2024 09:11

DOCUMENT ID:  
SJdi6FQ-R

ENVELOPE ID:  
rJD16YQ-A-SJD16FQ-R

DOCUMENT NAME:  
Brf Örjansgården, 717600-2629 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MARIA NILSSON</b> maria.s.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 16:37 22.04.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/04) IP: 83.252.65.128
<b>2. ANDREAS WENNSTRÖM</b> andreas.wennstrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 17:59 24.04.2024 17:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/03) IP: 136.23.28.134
<b>3. Cecilia Britt Louise Hederström</b> hetcecelia@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 01:08 22.04.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/08) IP: 94.234.96.221
<b>4. Britt-Marie Edelsvärd</b> edelsvard@live.se	Signed Authenticated	25.04.2024 14:32 25.04.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/23) IP: 94.191.152.119

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningen i Bostadsrättsföreningen Örjansgården**

**Organisationsnummer 717611-2629**

Undertecknad har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Örjansgården för räkenskapsåret 2023. 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 2024-04-

Britt-Marie Edelsvärd

Intern revisor, ordinarie



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.04.2024 14:30

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 22.04.2024 09:11

DOCUMENT ID:  
B1ZOj6KX-R

ENVELOPE ID:  
HkxDo6KQ-A-B1ZOj6KX-R

DOCUMENT NAME:  
REVISIONSBERÄTTELSE 2023 (240422).pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Britt-Marie Edelsvärd edelsvard@live.se	Signed Authenticated	25.04.2024 14:30 25.04.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/23) IP: 94.191.152.119

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed