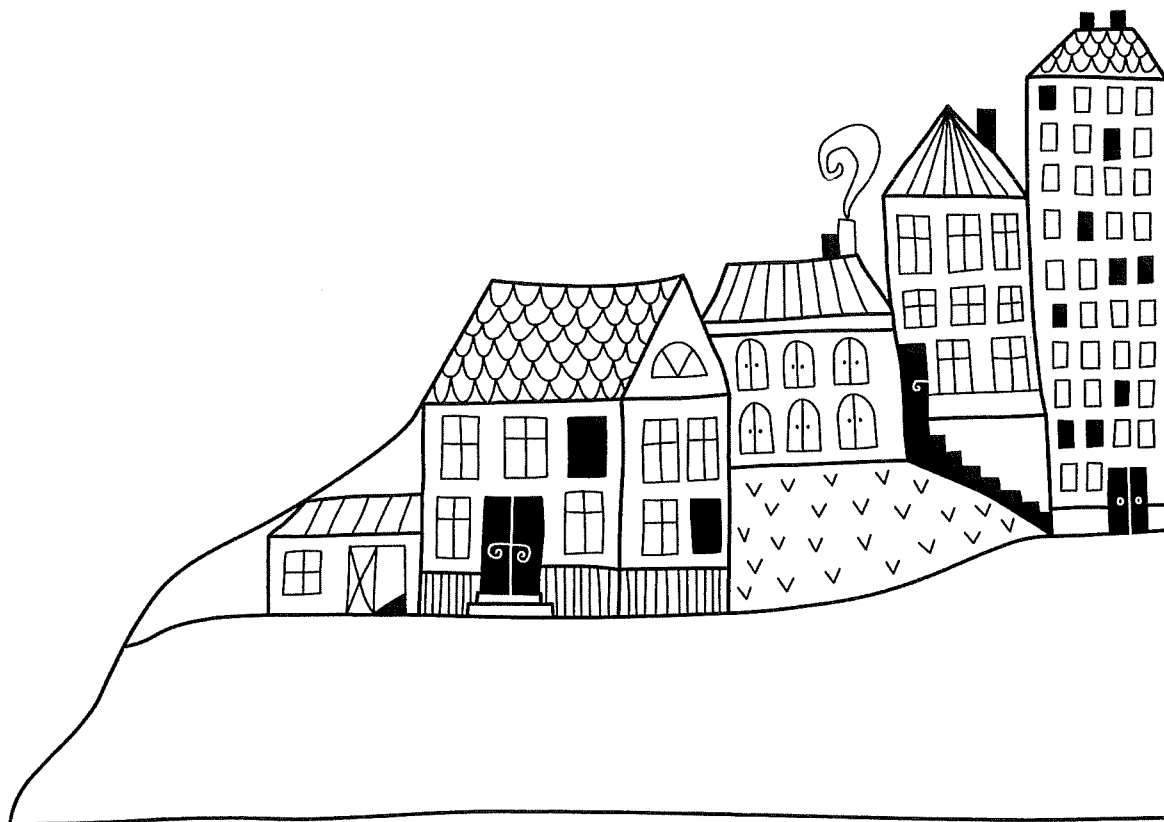

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Örjansgården får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 974 567 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-10-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-15. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 513% till 411%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 303 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 106 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Örjansgården 1 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 296 lägenheter samt 1 panncentral och 8 garagelängor. Byggnaderna är uppförda 1968 - 1970. Fastigheternas adress är Lindåkersvägen 1 - 15 samt Sockenvägen 128 - 142 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursbekämpning. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
80	105	111	0	296

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
128	199

Total tomtarea 67 005 m²
Bostäder bostadsrätt 18 262 m²

Årets taxeringsvärde 124 018 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 100 400 000 kr

Riksbyggen i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och viss teknisk förvaltning
Riksbyggen	Felanmälan och jour, underhållsplan
Tele2	Kabel-tv
Bahnhof	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 541 tkr och planerat underhåll för 586 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan färdigställdes under våren 2022. Beräknad avsättning till underhållsfonden är 4 424 000 kr/år de närmast 30 åren. Avsättning har skett med 2 754 300 kr som budgeterats inför 2022.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter		
Beskrivning	År	Kommentar
Renovering badrum	1980	
Byggnation garage	2004	96 garage
Byggnation garage	2008	32 garage

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Byte mangel	32 350
OVK, rensning och besiktning samt byte armaturer	400 785
Renovering personalutrymmen	153 045

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Bengtsson	Ordförande	2024
Emelie Ahlqvist	Sekreterare	2023
Mats Nilsson	Vice ordförande	2023
Alexis Rydell	Ledamot	2024
Sofia Hjort	Ledamot	2023
Raoul Rotzer	Ledamot	2024
Kjell Forslund, har avgått under året	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Granlind	Suppleant	2023
Magnus Jonsson	Suppleant	2023
Maria Granholm, har avgått under året	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	
Sören Danielsson		
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sofie Grundström		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 349 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 354 personer.

Föreningens årsavgift har varit oförändrad ca 20 år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,5 % från och med 2023-01-01.

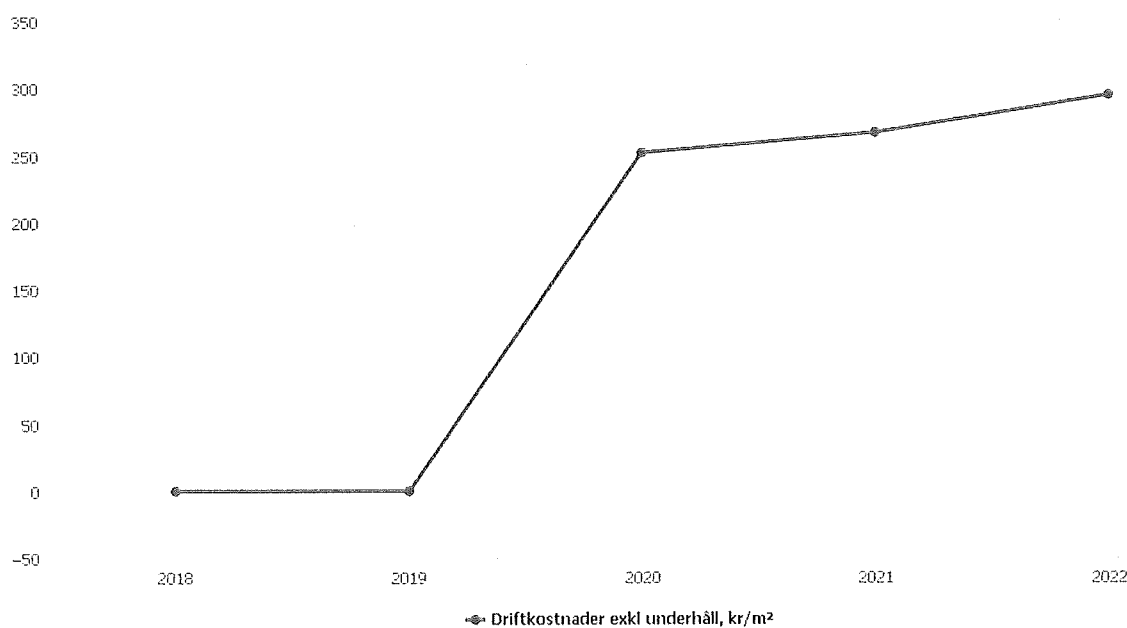
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 45 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 885	10 884	10 928	10 937	10 927
Resultat efter finansiella poster	803	729	567	-36	586
Balansomslutning	27 394	30 525	29 346	33 171	33 503
Soliditet %	41	79	80	69	69
Likviditet exkl lån som konverteras	411	513	431	210	189
Likviditet inkl lån som konverteras	-	195	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	549	546	546	546	546
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	295	267	252	0	0
Lån, kr/m ²	0	218	219	272	272



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 640 910	0	4 835 085	16 862 519	729 022
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			15 000 000	-15 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				729 022	-729 022
Reservering underhållsfond			2 754 300	-2 754 300	
Ianspråktagande av underhållsfond			-586 180	586 180	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					803 088
Vid årets slut	1 640 910	0	22 003 205	423 421	803 088

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 591 541
Årets resultat	803 088
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 754 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	586 180
Summa	1 226 509

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 226 509
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 885 452	10 884 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408 719	695 985
Summa rörelseintäkter		11 294 171	11 580 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 974 628	-5 098 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 059 428	-1 095 533
Personalkostnader	Not 6	-2 183 362	-1 835 491
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 302 987	-2 771 240
Summa rörelsekostnader		-10 520 405	-10 801 147
Rörelseresultat		773 766	778 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 840	389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 519	-50 324
Summa finansiella poster		29 321	-49 935
Resultat efter finansiella poster		803 088	729 022
Årets resultat		803 088	729 022

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 615 616	17 327 945
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	407 150	583 408
Summa materiella anläggningstillgångar		17 022 766	17 911 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	4 200	4 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 200	4 200
Summa anläggningstillgångar		17 026 966	17 915 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 243	5 246
Övriga fordringar	Not 12	185 878	64 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	636 800	566 012
Summa kortfristiga fordringar		855 921	635 664
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	9 510 658	11 973 389
Summa kassa och bank		9 510 658	11 973 389
Summa omsättningstillgångar		10 366 579	12 609 053
Summa tillgångar		27 393 545	30 524 607

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 640 910	1 640 910	
Fond för yttre underhåll	22 003 205	4 835 085	
Summa bundet eget kapital	23 644 115	6 475 995	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	423 421	16 862 519	
Årets resultat	803 088	729 022	
Summa fritt eget kapital	1 226 509	17 591 541	
Summa eget kapital	24 870 624	24 067 536	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	4 000 000
Leverantörsskulder		540 991	555 052
Skatteskulder		106 626	6 246
Övriga skulder	Not 16	270 559	464 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 604 745	1 431 717
Summa kortfristiga skulder		2 522 921	6 457 070
Summa eget kapital och skulder		27 393 545	30 524 607

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Garage 2004	Linjär	25
Garage 2008r	Linjär	25
Fönsterbyten	Linjär	25
Källarnedgångar	Linjär	25
Kulvertar	Linjär	Avskrivet
Renovering badrum	Linjär	Avskrivet
Rotprojekt	Linjär	Avskrivet
Takfläktar och ventilation	Linjär	Avskrivet
Inomhusgivare	Linjär	10
Maskiner och inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 023 560	10 012 251
Hyror, bostäder	4 450	11 352
Hyror, garage	522 240	527 121
Hyror, p-platser	373 012	374 995
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 020	-5 814
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 745	-35 787
Rabatter	-3 045	0
Summa nettoomsättning	10 885 452	10 884 118

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Bredbandsavgifter	60 316	0
Övriga avgifter	2 472	7 272
Övriga ersättningar	84 116	52 360
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	441 000
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	10 360	12 147
Övriga rörelseintäkter	203 855	183 206
Försäkringsersättningar	47 600	0
Summa övriga rörelseintäkter	408 719	695 985

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-586 180	-204 047
Reparationer	-540 641	-386 911
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-401 580	-301 200
Försäkringspremier	-303 281	-281 765
Kabel-digitalTV och Media	-291 481	-204 252
Systematiskt brandskyddsarbete	-54 314	-28 410
Obligatoriska besiktningar	0	-7 275
Snö- och halkbekämpning	-4 013	-76 772
Drift och förbrukning, övrigt	-37 104	-4 167
Förbrukningsinventarier	-143 177	-111 740
Fordons- och maskinkostnader	-78 870	-88 718
Vatten	-675 529	-675 237
Fastighetsel	-583 622	-434 016
Uppvärmning	-1 763 371	-1 814 057
Sophantering och återvinning	-440 106	-453 645
Förvaltningsarvode drift	-71 358	-26 669
Summa driftskostnader	-5 974 628	-5 098 882

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-830 831	-840 419
Lokalkostnader	0	-22 809
Bevakning och larm	-10 846	-9 413
Arvode, yrkesrevisorer	-23 250	-47 500
Övriga förvaltningskostnader	-97 023	-76 039
Juridiska kostnader	-1 865	-637
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-72 905	-69 496
Telefon och porto	-15 233	-18 375
Medlems- och föreningsavgifter	-2 353	0
Serviceavgifter	-2 312	-2 484
Bankkostnader	-2 809	-5 237
Advokat och rättegångskostnader	0	-3 125
Summa övriga externa kostnader	-1 059 428	-1 095 533

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-999 442	-889 857
Lön administration	-153 697	0
Uttagsskatt	-315 048	-244 460
Styrelsearvoden	-155 900	-222 841
Sammanträdesarvoden	-23 100	-5 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 154	0
Övriga kostnadsersättningar	-3 855	-64 249
Pensionskostnader (ingår i sociala avgifter)	0	-29 743
Övriga personalkostnader	-57 504	-45 968
Sociala kostnader	-464 662	-332 674
Summa personalkostnader	-2 183 362	-1 835 491

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förändring Bostadslånepost	0	-1 036 818
Avskrivning Byggnader	-328 508	-328 508
Avskrivning Markanläggningar	-282 529	-282 529
Avskrivningar tillkommande utgifter	-515 693	-930 629
Avskrivning Maskiner och inventarier	-176 258	-192 757
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 302 987	-2 771 240

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 614	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 055	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	172	389
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53 840	389

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 425 379	16 425 379
Mark	3 349 860	3 349 860
Tillkommande utgifter	35 668 165	35 668 165
Markanläggning	7 063 222	7 063 222
	62 506 626	62 506 626
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	414 400	0
	414 400	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	62 921 026	62 506 626

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 365 791	-7 037 283
Tillkommande utgifter	-33 160 979	-32 230 350
Markanläggningar	-4 651 911	-4 369 382
	-45 178 681	-43 637 015
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-328 508	-328 508
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-515 693	-930 629
Årets avskrivning markanläggningar	-282 529	-282 529
	-1 126 730	-1 541 666
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 305 411	-45 178 681
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 615 616	17 327 945

Varav

Byggnader	8 731 081	9 059 588
Mark	3 349 860	3 349 860
Tillkommande utgifter	2 405 893	2 507 186
Markanläggningar	2 128 782	2 411 311

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 355 354	2 638 394
	2 355 354	2 638 394
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-283 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-283 040
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 355 354	2 355 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 771 946	-1 862 229
	-1 771 946	-1 862 229
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	283 040
	0	283 040
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-176 258	-192 757
	-176 258	-192 757
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 948 204	-1 771 946
Restvärde enligt plan vid årets slut	407 150	583 408

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Deposition SBC	4 200	4 200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	4 200	4 200

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	185 878	64 406
Summa övriga fordringar	185 878	64 406

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	323 847	303 281
Förutbetalt förvaltningsarvode	207 372	203 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	97 039	51 273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 542	8 333
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	636 800	566 012

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	8 027 055	0
Nordea transaktionskonto	0	5 744 658
Företagskonto Nordea	0	1 108 967
Transaktionskonto	1 483 603	5 119 764
Summa kassa och bank	9 510 658	11 973 389

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 000 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	4 000 000

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	101 220	101 220
Övriga skulder	0	3 896
Skuld för moms	52 827	244 460
Skuld sociala avgifter och skatter	108 080	113 869
Skulder för löneavdrag	610	610
Clearing	7 822	0
Summa övriga skulder	270 559	464 055

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	120 691	79 848
Upplupna räntekostnader	0	5 744
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	33 831
Upplupna elkostnader	83 632	60 943
Upplupna vattenavgifter	57 100	56 318
Upplupna värmekostnader	281 090	260 506
Upplupna kostnader för renhållning	24 172	34 801
Upplupna revisionsarvoden	24 808	15 000
Upplupna styrelsearvoden	22 014	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 388	3 697
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	989 850	881 029
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 604 745	1 431 717

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	0	37 621 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Magnus Bengtsson

Mats Nilsson

Emelie Ahlquist

Alexis Rydell

Raoul Rotzer

Sofia Hjort

Magnus Jonsson

Digital underskrift, se längst ned på sidan

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Sören Danielsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Örjansgården, org. nr 782600-3233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Örjansgården för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Örjansgården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Borlänge den

Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Sören Danielsson
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.