

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Örnen 30

769615-4579

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper	6
Upplysningar till balansräkningen	7-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Örnen 30, 769615-4579 får härmed avge årsredovisning för 2016, föreningens nionde räkenskapsår

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen bildades 2006-11-15.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har bland annat följande skett:

Föreningens medlemmar har delat på skötsel av yttre områden under sommaren genom att ha "jouren" en vecka på försommaren och en vecka på hösten. precis som tidigare år. Liknande jour har skett vad gäller vintern avseende snöskottning och sandning.

Föreningen har under året haft två "Armborst dagar" där föreningens medlemmar tillsammans arbetat med att förbättra och försköna inre och yttre områden. Båda dagarna var deltagandet stort, vilket inte bara gör att arbetet gick fort, vi får på detta sätt lära känna varandra lite bättre. Genom detta gemensamma arbete samt skötseln av ytterområden gör att vi även sparar kostnader, vilket i sin tur gör att årsavgifterna har kunnat hållas nere.

Styrelsen reklamerade år 2015 visst arbete utfört i garaget, utan resultat. Vi har vänt oss till Fastighetsbranchens UtredningsInstitut i Växjö AB (FUI), företrädd av byggnadsingenjör Ove Ekelund, för bedömning och hantering av ärendet. Vi har även anlitat Advokat Peter Savin, Glimstedts Advokatbyrå, med krav på åtgärder.

I slutet av 2016 godkände Väst kuststugan att vi fick anlita annan byggherre att åtgärda felaktigheterna på Väst kuststugans bekostnad. Styrelsen har anlitat Arne Axelssons byggföretag.

De svarta husen, nr 6, 8 och 10 har måltas om av Rooths Måleri, Braås.

Under hösten har ett av våra lån i SEB skrivits om, till en ny räntesats av 1,35 %. Tidigare räntesats var 3.8%. En engångsamortering på 724.000:- skedde i samband med omskrivningen, och nu är detta lån på 17.500.000:-. Vi har också beslutat att amortera 2 % om året (350.000:-). Tidigare var lånet amorteringsfritt.

Det andra lånet, vilket är på 9.000.000:-, kommer att skrivas om under hösten 2017.

Under året har en lägenhet bytt ägare.

Styrelse, vald vid föreningsstämma 2016-03-20

Svante Folkesson	vald till stämman 2017
Lillemor Hjälme fjord,	vald till stämman 2017
Leif Fransson	vald till stämman 2018
Iliana Barbu	vald till stämman 2017
Fredrik Nilsson	vald till stämman 2018
Petra Johansson	vald till stämman 2018
Mujo Djogic	vald till stämman 2018

Styrelsen har under år 2016 haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Persson, ekonom

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkring Kronoberg

Fastigheten

Fastigheten består av 29 lägenheter, 9 st fyrarumslägenheter och 20 st trerumslägenheter.
Totala lägenhetsyta om 2.783 m²
Tomtareal är 5.671 m².

Budget för 2017

Budgeten för 2017 beräknas ge ett resultat på ca 90.000 kronor.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 573 872	1 573 872	1 573 872	1 499 016
Resultat efter finansiella poster	-249 858	-208 426	-208 426	-155 277
Soliditet, %	57%	57%	57%	57%

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat före fondavsättning	-249 858
balanserat resultat	1 396 443
fondavsättning	-100 000
Totalt	1 046 585
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-
Summa	1 046 585

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Årsavgifter		1 573 872	1 573 872
		<u>1 573 872</u>	<u>1 573 872</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsunderhåll och övriga fastighetskostnader	1	-318 954	-101 400
Electricitet och VA		-108 534	-109 400
Renhållning/Städning/Snöröjning		-55 530	-48 754
Övriga avdragsgilla kostnader		-14 616	-15 112
Avskrivningar av materiella anläggningskostnader		-536 034	-536 034
Övriga externa kostnader		-4 961	-67 429
Rörelseresultat		<u>535 243</u>	<u>695 743</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 101	-905 012
Resultat efter finansiella poster		<u>-249 858</u>	<u>-208 426</u>
Resultat före skatt		<u>-249 858</u>	<u>-208 426</u>
Årets resultat		<u>-249 858</u>	<u>-208 426</u>

36

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	100000	100000
lanspråktagen underhållsfond	-223750	
Förändring underhållsfond	-123750	100000
Resultat efter fondförändring	-126108	-308426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	62 345 802	62 881 836
Summa materiella anläggningstillgångar		62 345 802	62 881 836
Summa anläggningstillgångar		62 345 802	62 881 836
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 585	14 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	22 743	22 406
Summa kortfristiga fordringar		32 328	36 676
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		526 135	1 153 734
Summa kassa och bank		526 135	1 153 734
Summa omsättningstillgångar		558 463	1 190 410
SUMMA TILLGÅNGAR		62 904 265	64 072 246

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 789 600	34 789 600
Underhållsfond		296 315	196 315
		<u>35 085 915</u>	<u>34 985 915</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 396 443	1 317 368
Årets resultat före fondfördelning		-249 858	-208 426
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Återföring underhållsfond, utnyttjat föregående år		-	387 500
		<u>1 046 585</u>	<u>1 396 442</u>
Summa eget kapital		<u>36 132 500</u>	<u>36 382 357</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 500 000	27 224 000
Summa långfristiga skulder		<u>26 500 000</u>	<u>27 224 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		18 009	17 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	253 756	448 257
		<u>271 765</u>	<u>465 889</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 904 265</u>	<u>64 072 246</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 224 000	29 224 000
Summa ställda säkerheter	29 224 000	29 224 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Materiala anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar, enligt specificering i särskild not. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningen enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan har baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning har gjorts enligt en 90-årig progressiv avskrivningsplan, startvärde 56.000 kr, uppräknas årligen med 3 %, slutvärde efter 90 år, 27.177.341 kr. Från och med 2015 sker avskrivning med 1 % av byggnadsvärdet, enligt nya regler från Bokföringsnämnden.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 2 Arvode och kostnadsersättning revisor

	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode Ekonom Hans Persson	4000	4500

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 813 600	63 813 600
	63 813 600	63 813 600
Ackumulerade avskrivningar enligt ekonomisk plan:		
-Vid årets början	-931 764	-395 730
-Årets avskrivning enligt ekonomisk plan	-536 034	-536 034
	-1 467 798	-931 764
Redovisat värde vid årets slut	62 345 802	62 881 836
	-	-

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntefordran SEB		740
Periodiserad fastighetsförsäkring	22 743	22 273

Not 5 Eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Insatser	34 789 600	34 789 600
Underhållsfond	296 315	196 315
Totalt bundet eget kapital	35 085 915	34 985 915
Balanserat resultat	1 396 442	1 317 368
Årets resultat före fondfördelning	-249 858	-208 426
Avsättning till underhållsfond	-100 000	-100 000
lanspråktagen underhållsfond 2014	-	387 500
Totalt fritt eget kapital	1 046 584	1 396 442
Totalt eget kapital	36 132 499	36 382 357

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Utfakturerade avgifter avseende januari samt förskottsbelagd avgift	131 156	131 156
Beräknad revisionskostnad	4 000	4 000
Del av inlöst ränteförsäkring (fördelas tom 2017)	118 600	248 100
Riab, upprättande av underhållsplan		25 000
Glimstedts advokatbyrå, reservering kostnader gentemot Västkuststugan		40 000

Underskrifter

Växjö den 2017-01-19



Leif Fransson
Styrelseordförande



Lillemor Hjälmebyrd



Svante Folkesson



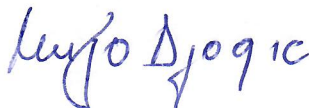
Petra Johansson

Mujo Djogic

Ileana Barbu



Fredrik Nilsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-13



Hans Persson
Ekonom

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Örnen 30, org. nr. 769615-4579

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen 30 för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Denna standard kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Örnen 30:s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örnen 30 för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

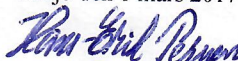
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 1 mars 2017


Hans-Erik Persson