

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Örnen 30

769615-4579

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017, föreningens tioende 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 "journen" en vecka på försommaren och en vecka på hösten. precis som tidigare år. Liknande jour har skett vad gäller vintern avseende snöskotning 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 2017 godkändes Väst kuststugans förslag till åtgärder av de experter som styrelsen anlitat. Arbetet beräknas påbörjas i mitten av februari 2018 och kommer att ta ca 1 månad.

Under hösten har vårt lån i SEB, som har ett belopp av 9.000.000:- skrivits om, till en ny räntesats av 1,87 %. Tidigare räntesats var 3,98%. Året innan skrevs vårt andra lån om, vilket efter extra amortering då var 17.500.000:-. Räntesatsen på detta lån blev 1,35%. Båda lånen är bundna på 5 år. Amortering sker med 2% per år på det stora lånet, och med 1% per år på det lilla lånet..

Under året har fyra lägenheter bytt ägare.

Styrelse, vald vid föreningsstämma 2016-03-20

Svante Folkesson	vald till stämman 2019
Lillemor Hjälme fjord,	vald till stämman 2019
Leif Fransson	vald till stämman 2018
Iliana Barbu	vald till stämman 2019
Pär Englund	vald till stämman 2018
Petra Johansson	vald till stämman 2018
Mujo Djogic	vald till stämman 2018

Styrelsen har under år 2017 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 2018

Budgeten för 2017 beräknas ge ett resultat på ca 70.000 kronor.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 573 879	1 573 872	1 573 872	1 573 872
Resultat efter finansiella poster	302 574	-249 858	-208 426	-208 426
Soliditet, %	58%	57%	57%	57%

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat före fondavsättning	302 574
balanserat resultat	1 046 585
fondavsättning	-190 000
Totalt	1 159 159
disponeras för	
omföring fjolårets utnyttjande av underhållsfond	223 750
balanseras i ny räkning	1 382 909
Summa	1 382 909

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, m.m.			
Årsavgifter		1 573 879	1 573 872
		<u>1 573 879</u>	<u>1 573 872</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsunderhåll och övriga fastighetskostnader	1	-103 234	-337 152
Electricitet och VA		-103 021	-108 534
Renhållning/Städning/Snöröjning		-57 378	-55 530
Övriga avdragsgilla kostnader		-13 084	-14 616
Avskrivningar av materiella anläggningskostnader		-536 034	-536 034
Övriga externa kostnader		-29 943	13 237
Rörelseresultat		<u>731 185</u>	<u>535 243</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 611	-785 101
Resultat efter finansiella poster		<u>302 574</u>	<u>-249 858</u>
Resultat före skatt		<u>302 574</u>	<u>-249 858</u>
Årets resultat		<u>302 574</u>	<u>-249 858</u>

36

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	190000	100000
lanspråktagen underhållsfond		-223750
Förändring underhållsfond	190000	-123750
Resultat efter fondförändring	112574	-126108

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	61 809 768	62 345 802
Summa materiella anläggningstillgångar		61 809 768	62 345 802
Summa anläggningstillgångar		61 809 768	62 345 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 170	9 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	25 903	22 743
Summa kortfristiga fordringar		45 073	32 328
Kassa och bank			
Kassa och bank		842 889	526 135
Summa kassa och bank		842 889	526 135
Summa omsättningstillgångar		887 962	558 463
SUMMA TILLGÅNGAR		62 697 730	62 904 265

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 789 600	34 789 600
Underhållsfond		262 565	296 315
		<u>35 052 165</u>	<u>35 085 915</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 270 335	1 396 443
Årets resultat före fondfördelning		302 574	-249 858
Avsättning till underhållsfond		-190 000	-100 000
		<u>1 382 909</u>	<u>1 046 585</u>
Summa eget kapital		<u>36 435 074</u>	<u>36 132 500</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 127 500	26 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>26 127 500</u>	<u>26 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		-	18 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	135 156	253 756
		<u>135 156</u>	<u>271 765</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 697 730</u>	<u>62 904 265</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<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	<u>29 224 000</u>	<u>29 224 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode Ekonom Hans Persson	4000	4000

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 813 600	63 813 600
	63 813 600	63 813 600
Akkumulerade avskrivningar enligt ekonomisk plan:		
-Vid årets början	-1 467 798	-931 764
-Årets avskrivning enligt ekonomisk plan	-536 034	-536 034
	-2 003 832	-1 467 798
Redovisat värde vid årets slut	61 809 768	62 345 802
	-	-

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntefordran SEB		740
Periodiserad fastighetsförsäkring	25 903	22 743

Not 5 Eget kapital

	2017-12-31	2016-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Insatser	34 789 600	34 789 600
Underhållsfond	262 565	296 315
Totalt bundet eget kapital	35 052 165	35 085 915
Balanserat resultat	1 046 585	1 396 443
Årets resultat före fondfördelning	302 574	-249 858
Avsättning till underhållsfond	-190 000	-100 000
lanspråktagna underhållsfond 2016	223 750	-
Totalt fritt eget kapital	1 382 909	1 046 585
Totalt eget kapital	36 435 074	36 132 500

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Utfakturerade avgifter avseende januari		131 156
Beräknad revisionskostnad		4 000

Not 7 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	440 000	87 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 760 000	1 400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	23 927 500	25 012 500
	26 127 500	26 500 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	29 224 000	29 224 000
	29 224 000	29 224 000

Underskrifter

Växjö den 2018-02-01



Leif Fransson
Styrelseordförande



Lillemor Hjälmejord



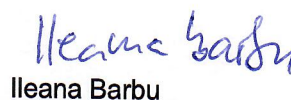
Svante Folkesson



Petra Johansson



Mujo Djogic



Ileana Barbu



Pär Englund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-02-15



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 2017-01-01--2017-12-31.

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 2017 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
2017-01-01--2017-12-31.

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 15 februari 2018



Hans-Erik Persson