

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Örnen 30

769615-4579

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018, föreningens elfte 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 ytterområdena 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), företräd 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 har under året färdigställts. Advokat- och expertkostnader blev ca 60.000:- efter erhållen försäkringsersättning.

Under året har även spolning av avloppsstammarna skett i alla lägenheter, och i slutet av året har ny belysning i förråd och garage satts upp. Alla dessa kostnader har kunnat klaras utan att yttre fond behövt tas i anspråk.

Under året har tre lägenheter bytt ägare.

Styrelse, vald vid föreningsstämma 2018-03-20

Svante Folkesson	vald till stämman 2019
Lillemor Hjälme fjord,	vald till stämman 2019
Joakim Wärmlöv	vald till stämman 2020
Ilina Barbu	vald till stämman 2019
Pär Englund	vald till stämman 2020
Petra Johansson	vald till stämman 2020
Mujo Djogic	vald till stämman 2020

Styrelsen har under år 2018 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 2019

Budgeten för 2019 beräknas ge ett resultat på ca 58.000 kronor.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 573 872	1 573 879	1 573 872	1 573 872
Resultat efter finansiella poster	223 839	302 574	-249 858	-208 426
Soliditet, %	59 %	58%	57%	57%

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat före fondavsättning	223 839
balanserat resultat	1 382 909
fondavsättning	-190 000
Totalt	1 416 748
disponeras för	
omföring fjolårets utnyttjande av underhållsfond	-
balanseras i ny räkning	1 416 748
Summa	1 416 748

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, m.m.			
Årsavgifter		1 573 872	1 573 879
		<u>1 573 872</u>	<u>1 573 879</u>
Rörelsens kostnader	1		
Fastighetsunderhåll och övriga fastighetskostnader		-201 686	-103 234
Electricitet och VA		-111 885	-103 021
Renhållning/Städning/Snöröjning		-52 256	-57 378
Övriga avdragsgilla kostnader		-24 433	-13 084
Avskrivningar av materiella anläggningskostnader		-536 034	-536 034
Övriga externa kostnader		-26 738	-29 943
Rörelseresultat		<u>620 840</u>	<u>731 185</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 001	-428 611
Resultat efter finansiella poster		<u>223 839</u>	<u>302 574</u>
Resultat före skatt		<u>223 839</u>	<u>302 574</u>
Årets resultat		<u>223 839</u>	<u>302 574</u>

36

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	190000	190000
anspråktagen underhållsfond		
Förändring underhållsfond	190000	190000
Resultat efter fondförändring	33839	112574

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	61 273 734	61 809 768
Summa materiella anläggningstillgångar		61 273 734	61 809 768
Summa anläggningstillgångar		61 273 734	61 809 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 899	19 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	30 904	25 903
Summa kortfristiga fordringar		63 803	45 073
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 215 651	842 889
Summa kassa och bank		1 215 651	842 889
Summa omsättningstillgångar		1 279 454	887 962
SUMMA TILLGÅNGAR		62 553 188	62 697 730

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 789 600	34 789 600
Underhållsfond		452 565	262 565
		<u>35 242 165</u>	<u>35 052 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 382 909	1 270 335
Årets resultat före fondfördelning		223 839	302 574
Avsättning till underhållsfond		-190 000	-190 000
		<u>1 416 748</u>	<u>1 382 909</u>
Summa eget kapital		<u>36 658 913</u>	<u>36 435 074</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 687 500	26 127 500
Summa långfristiga skulder		<u>25 687 500</u>	<u>26 127 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		19 053	-
Övriga skulder		2 003	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	185 719	135 156
		<u>206 775</u>	<u>135 156</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 553 188</u>	<u>62 697 730</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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 baserades 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, fram till tom år 2014. 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

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode Ekonom Hans Persson	4000	4000

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-2 003 832	-1 467 798
-Årets avskrivning enligt ekonomisk plan	-536 034	-536 034
	-2 539 866	-2 003 832
Redovisat värde vid årets slut	61 273 734	61 809 768
	-	-

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Securitas	7 196	-
Periodiserad fastighetsförsäkring	23 707	25 903

Not 5 Eget kapital

	2018-12-31	2017-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Insatser	34 789 600	34 789 600
Underhållsfond	452 565	262 565
Totalt bundet eget kapital	35 242 165	35 052 165
Balanserat resultat	1 382 909	1 046 585
Årets resultat före fondfördelning	223 839	302 574
Avsättning till underhållsfond	-190 000	-190 000
lanspråktagen underhållsfond 2016		223 750
Totalt fritt eget kapital	1 416 748	1 382 909
Totalt eget kapital	36 658 913	36 435 074

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Utfakturerade avgifter avseende januari	131 156	131 156
Beräknad revisionskostnad	4 000	4 000
Kostnad avseende ny belysning i garage och förråd	49 563	-

Not 7 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	440 000	440 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 760 000	1 760 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	23 487 500	23 927 500
	25 687 500	26 127 500

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	29 224 000	29 224 000
	29 224 000	29 224 000

Underskrifter


Växjö den 2019-02-19



Lillemor Hjälmeffjord
Styrelseordförande


Joakim Wärmlöv


Svante Folkesson



Petra Johansson


Mujo Djogic


Ileana Barbu


Pär Englund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-04


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 2018-01-01--2018-12-31.

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 2018 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
2018-01-01--2018-12-31.

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.

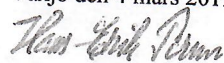
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat
väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för
att kunna bedöma om någon styrelseledamot är
ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om
någon styrelseledamot på annat 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 4 mars 2019


Hans-Erik Persson