

Brf Örnen i Malmö

Org nr 716407-0406

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordinarie ledamöter

Pia Sjöstrand
Jan Niskala
Stefan Johansson
Ermin Sadikovic
Sanny Hell

Suppleanter

Daniele Sant
Péter Bódis
Pär Halje
Niklas Lagström
Marie Holmgren

Revisor

KPMG AB

Jonas Nihlberg

Föreningsrevisor

Ordinarie

Karin Williams

Suppleant

Ewa Glimhed

Valberedning

Ewa Alternäs
Ulla Fredriksson
William McGlinn

Styrelsemöten

Styrelsen sammanträder regelbundet och hade under året nio protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2015.

Lägenhetsfördelning

Antal rum:	1 r o k	2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k	6 r o k
Antal lgh:	9	34	72	45	3	4

Det totala antalet lägenheter uppgår till 167 med en total lägenhetsyta på 14 198 m².

Den sista av de tre lägenheter som nyproducerats i Tornet har under året upplåtits som bostadsrätt.

Av det totala antalet lägenheter äger föreningen en enrumslägenhet som hyrs ut.

I fastigheten finns en lokal med en yta på 82 m².

Samtliga lägenheter har tillgång till källarförråd. Bostadsrättsföreningen har också några extra källarförråd som hyrs ut separat till boende. Föreningen disponerar även en övernattningslägenhet som delägarna kan korttidshyra.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen utförs av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Handwritten signature and initials

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen har också kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med två procent 2015-01-01. Årets genomsnittliga avgift uppgick till 759 kr/m².

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret fortsatte renoveringsarbetena. Detta år genomfördes under våren utvändigt målningsarbete på Mellangården och dess loftgångar. På höstkanten kunde även motsvarande målningsarbete genomföras på Lilla gården. Till våren/sommaren 2016 inplaneras målningsarbete på Stora gården, vilket också kommer att bli den tredje och sista målningsetappen av denna typ.

Under året har föreningen dessutom utfört sedvanliga reparationer och löpande underhåll i fastigheterna och dess utrymmen, t.ex. hissar, tvättstugor, ventilationsrum och värmecentral. Styrsystemet har under året bytts i ytterligare två av föreningens fläktrum. Ett antal maskiner i tvättstugorna har också bytts ut.

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar vid två extra föreningsstämmor. Bostadsrättsföreningens Nyhetsbrev gavs ut med fyra nummer, precis som skett de senaste sex åren. Det finns en informationsbroschyr som delas ut till alla nya delägare. Föreningen har en hemsida www.ornen.nu och e-postadress brfornenmalmo@gmail.com.

✓
Kf B

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	10 947	10 669	10 407	9 974
Resultat efter finansiella poster	tkr	-257	-2 200	-490	-578
Soliditet	%	14,7	13,1	14,4	11,7

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-417 518
Årets resultat före fondändring	-257 281
Totalt	<u>-674 799</u>
 Avsättning till underhållsfond	 -250 000
Balanseras i ny räkning	<u>-924 799</u>

Ja
Kd B

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 946 743	10 669 019
Summa rörelseintäkter		10 946 743	10 669 019
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-4 380 855	-5 438 060
Övriga externa kostnader	4	-1 177 145	-1 130 967
Personalkostnader	5	-116 964	-116 701
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 455 515	-1 455 515
Summa rörelsekostnader		-7 130 479	-8 141 243
<i>Rörelseresultat</i>		<i>3 816 264</i>	<i>2 527 776</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	1 758
Bankkostnader		-7 221	-6 501
Räntekostnader		-4 066 324	-4 722 682
Summa finansiella poster		-4 073 545	-4 727 425
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-257 281</i>	<i>-2 199 649</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-257 281</i>	<i>-2 199 649</i>

SW
X6 B

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	137 465 335	138 920 850
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>137 465 335</u>	<u>138 920 850</u>
Aktier och andelar		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>137 465 435</u>	<u>138 920 950</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 742	82 491
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>202 742</u>	<u>82 491</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 028 580	952 893
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 028 580</u>	<u>952 893</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 231 322</u>	<u>1 035 384</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>142 696 757</u>	<u>139 956 334</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 041 989	12 041 989
Upplåtelseavgifter		7 616 662	4 672 000
Underhållsfond		2 047 878	1 797 878
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>21 706 529</u>	<u>18 511 867</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-417 518	2 032 131
Årets resultat		-257 281	-2 199 649
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-674 799</u>	<u>-167 518</u>
Summa eget kapital		<u>21 031 730</u>	<u>18 344 349</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	119 968 907	119 968 907
Summa långfristiga skulder		<u>119 968 907</u>	<u>119 968 907</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		517 274	410 484
Skatteskulder		6 938	11 330
Övriga skulder		-	54 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 171 908	1 166 723
Summa kortfristiga skulder		<u>1 696 120</u>	<u>1 643 078</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>142 696 757</u>	<u>139 956 334</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		126 611 000	126 611 000
Summa ställda säkerheter		<u>126 611 000</u>	<u>126 611 000</u>

Handwritten signature and initials

Kassaflödesanalys

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-257 281	-2 199 649
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 455 515	1 455 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 198 234	-744 134
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-120 251	113 683
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	53 042	89 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 131 025	-540 850
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar	-	-575 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-575 000
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelseavgifter	2 944 662	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 944 662	0
Årets kassaflöde	4 075 687	-1 115 850
Likvida medel vid årets början	952 893	2 068 743
Likvida medel vid årets slut	5 028 580	952 893

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och mark 100 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Intäkter

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter, bostäder	10 780 706	10 518 044
Hysesintäkter, garage och p-platser	6 588	8 256
Hysesintäkter, förråd	15 380	8 400
Hysesintäkter, lokaler	106 860	106 992
Hysesintäkter, övernattningslägenhet	37 209	27 327
Totalt	10 946 743	10 669 019

Handwritten signature and date 2016

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Uppvärmning	1 220 330	1 155 404
El	439 620	480 720
Vatten och avlopp	404 652	385 900
Renhållning	325 164	270 370
Gångbanerenhållning	69 567	56 853
Snöröjning	1 288	10 947
Fastighetsskatt	215 221	214 509
Kabel-TV	117 760	115 684
Reparationer, inre allmänt	145 807	35 291
Reparationer, yttre allmänt	605 962	2 239 805
Reparationer, bostäder	142 378	155 325
Reparationer, hissar	100 436	164 448
Reparationer, ventilation	258 344	66 367
Reparationer, tvättstuga	203 840	20 530
Underhåll, trädgård	93 861	38 262
Övriga rörelsekostnader	36 625	27 645
Totalt	<u>4 380 855</u>	<u>5 438 060</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	155 276	155 483
Teknisk förvaltning	545 394	535 456
Örehus extraarbete	40 342	31 072
Fastighetsförsäkring	139 521	130 372
Bredband	192 110	191 302
Revisionsarvode	18 125	16 875
Konsultarvode	34 915	32 180
Övrigt	51 462	38 227
Totalt	<u>1 177 145</u>	<u>1 130 967</u>

SW
2.6
8

Not 5 Personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Styrelsearvoden	89 000	88 800
Sociala avgifter	27 964	27 901
Totalt	<u>116 964</u>	<u>116 701</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	143 018 719	141 807 710
Ingående anskaffningsvärden, mark	9 380 000	9 380 000
- Omklassificeringar	-	636 009
- Nyanskaffning, Tornet	-	575 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>152 398 719</u>	<u>152 398 719</u>
Ingående avskrivningar	-13 477 869	-11 483 544
- Omklassificeringar	-	-538 810
- Årets avskrivningar	-1 455 515	-1 455 515
Utgående avskrivningar	<u>-14 933 384</u>	<u>-13 477 869</u>
Redovisat värde	<u>137 465 335</u>	<u>138 920 850</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 580 000	125 580 000
Taxeringsvärde mark	73 184 000	73 184 000
	<u>198 764 000</u>	<u>198 764 000</u>

Not 7 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 041 989	4 672 000	1 797 878	2 032 131	-2 199 649	18 344 349
Årets förändring	-	2 944 662	-	-	-	2 944 662
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond	-	-	250 000	-250 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-2 199 649	2 199 649	-
Årets resultat	-	-	-	-	-257 281	-257 281
Belopp vid årets utgång	<u>12 041 989</u>	<u>7 616 662</u>	<u>2 047 878</u>	<u>-417 518</u>	<u>-257 281</u>	<u>21 031 730</u>

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	0,384 %	Rörligt	38 773 824	38 773 824
Nordea	0,461 %	Rörligt	81 195 083	81 195 083
Totalt			119 968 907	119 968 907

Av ovan lån har föreningen tecknat tre stycken ränteswapar enligt nedan.

Utställare	Swap ränta	Förfallodatum	2015-12-31	2014-12-31
Nordea Markets	2,84%	2018-06-29	35 000 000	35 000 000
Nordea Markets	4,52%	2016-09-30	31 195 083	31 195 083
Nordea Markets	3,87%	2020-09-30	15 000 000	15 000 000
			81 195 083	81 195 083

Handwritten signatures and initials:
JW
K4 B

Malmö 2016- 03-16



Pia Sjöstrand



Stefan Johansson



Ermin Sadikovic

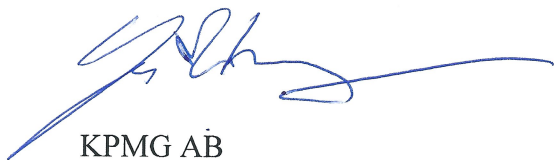


Sanny Hell

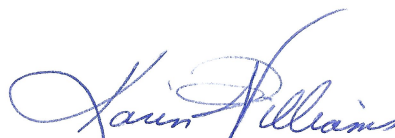


Jan Niskala

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 03-16



KPMG AB
Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Karin Williams
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örnen i Malmö, org.nr 716407-0406

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt 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 föreningens 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Örnen i Malmös finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Örnen i Malmö för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

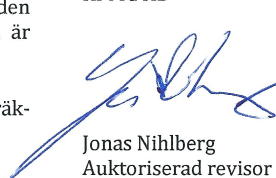
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 36 mars 2016

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Karin Williams
Föreningsrevisor