

Årsredovisning för

Brf Öjabyparken i Växjö

769622-4786

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Tilläggsupplysningar	5
Upplýsningar till resultaträkning	5
Upplýsningar till balansräkning	6
Underskrifter	7

AAA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öjabyparken i Växjö, 769622-4786 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Barnhemmet 2. Föreningen har uppfört 16 lägenheter i 16 hus. Inflyttning skedde sommaren/hösten 2012.

Den totala boytan uppgår till 1280 kvm fördelat på 8 st hus á 86 kvm och 8 st på 74 kvm.

Avgiften per kvm har varit 631 kr (619 kr)

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Veronica Johansson
Johan Svensk
Ove Johansson
Annsofie Fogelström

Styrelsesuppleant
Bengt Fransson

Revisor:
Patrik Hansén, Deloitte AB

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 mars 2016.
Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	24 445 000	81 000	59 457	36 205
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring föreg. års resultat		42 000	-5 795	-36 205
Årets resultat				147 294
Belopp vid årets slut	24 445 000	123 000	53 662	147 294

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	53 662
årets resultat	147 294
Totalt	200 956
disponeras för	
underhållsfond	43 000
balanseras i ny räkning	157 956
Summa	200 956

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter		807 610	799 167
Övriga intäkter		2 750	6 250
Övriga rörelseintäkter		2 659	5 997
Summa rörelseintäkter.		813 019	811 414
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-172 262	-160 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 796	-233 796
Summa rörelsekostnader		-406 058	-394 545
Rörelseresultat		406 961	416 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		306	312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 973	-380 976
Summa finansiella poster		-259 667	-380 664
Resultat efter finansiella poster		147 294	36 205
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		147 294	36 205
Skatter			
Årets resultat		147 294	36 205

244

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	37 853 616	38 087 412
Summa materiella anläggningstillgångar		37 853 616	38 087 412
Summa anläggningstillgångar		37 853 616	38 087 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	28 235
Övriga fordringar		0	18 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 406	11 160
Summa kortfristiga fordringar		21 406	58 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		565 459	685 648
Summa kassa och bank		565 459	685 648
Summa omsättningstillgångar		586 865	743 881
SUMMA TILLGÅNGAR		38 440 481	38 831 293

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 445 000	24 445 000
Underhållsfond		123 000	81 000
Summa bundet eget kapital		24 568 000	24 526 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		53 662	59 457
Årets resultat		147 294	36 205
Summa fritt eget kapital		200 956	95 662
Summa eget kapital		24 768 956	24 621 662
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	13 478 750	14 013 750
Summa långfristiga skulder		13 478 750	14 013 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 364	0
Övriga skulder till kreditinstitut	4	35 000	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 411	160 881
Summa kortfristiga skulder		192 775	195 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 440 481	38 831 293

MS

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
EI	5 452	6 432
Sophantering	36 741	0
Reparation och underhåll fastighet	25 231	4 432
Fastighetsförsäkring	15 066	14 348
Fastighetsskötsel och förvaltning	14 064	18 752
Ekonomisk förvaltning	20 947	26 090
Snöhantering	26 228	18 457
Utemiljö	4 631	21 250
Övriga fastighetskostnader	5 750	6 000
Revisionsarvode	8 625	8 500
Konsultarvoden	0	23 828
Övriga kostnader	9 527	12 660
	172 262	160 749

Sophantering av 2015 och 2016.

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 590 000	38 590 000
	38 590 000	38 590 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-502 588	-268 792
-Årets avskrivning enligt plan	-233 796	-233 796
	-736 384	-502 588
Redovisat värde vid årets slut	37 853 616	38 087 412
Taxeringsvärde byggnad	9 776 000	9 776 000
Taxeringsvärde mark	4 048 000	4 048 000
	13 824 000	13 824 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	35 000	35 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	140 000	140 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 338 750	13 873 750
	13 513 750	14 048 750

Banklån	Belopp	Förfalldatum	Ränta	161231
Swedbank	4 183 750	2017-04-28	0,60%	
Swedbank	4 665 000	2020-11-25	1,62%	
Swedbank	4 665 000	2017-11-24	3,37%	
	13 513 750			

I samband med villkorsändring på ett av lånen gjordes en extra amortering med 500 000 kr.

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	14 145 000	14 145 000
Summa ställda säkerheter	14 145 000	14 145 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

244

Underskrifter

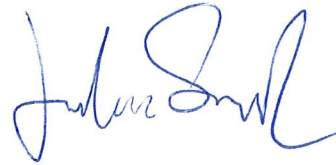
Växjö den 13/3-17



Veronica Johansson



Ove Johansson



Johan Svensk



Annsofie Fogelstrom

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3-17



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i BRF Öjabyparken i Växjö
organisationsnummer 769622-4786**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Öjabyparken i Växjö för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt min 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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Öjabyparken i Växjö för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö 24 mars 2017

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

