

ÅRSREDOVISNING

Björnens Samfällighetsförening
716415-1008

16.01.01-16.12.31

ÅRSREDOVISNING**För****Björnens Samfällighetsförening**

Styrelsen avlämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret

16.01.01-16.12.31

Förvaltningsberättelse

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

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och 15 protokollförda sammanträden.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	vald t o m
Birgitta Martin	2017
Britta Hörnberg	2017
Tore Jonsson	2017
Martin Rudeström	2017
Per Lindgren	2018
Mikael Hallström	2017
Sara Isaksson	2017

Suppleanter

Maria Lundgren	2017
Tomas Ågren	2017
Gun-Britt Grahm	2017

Ordinarie revisorer

Deloitte AB	
Torbjörn Sundén	2017

Revisorssuppleant

June Fahlman	2017
Sune Karlsson	2017

Valberedning

Lars Lindqvist	2017
Gudrun Lindström	2017
Jennie Söderlund	2017

Till styrelse och revisorer har arvoden exklusive sociala kostnader utbetalats med 90 808 kronor.

OB

Fastigheten

2(8)

Föreningen äger gemensamhetsanläggningarna på kv Björnramen, Björnklon och Björnidet i stadsdelen Mariedal.

Lägenhetstyper	antal	total yta
2 rum o kök	28	1 708 kvm
3 rum o kök	83	6 557 kvm
4 rum o kök	20	1 920 kvm
5 rum o kök	50	6 100 kvm
utbyggnad		107 kvm
summa	181	16 362 kvm

Under året har 7 överlåtelser noterats.

Gemensamhetsanläggningarna har fullvärdeförsäkrats i Länsförsäkringar.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum.

I årsavgift för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 310 kr per kvm lägenhetsyta.

Bokslutsanalys	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Omsättningstillgångar	4 937 169	4 503 069	3 614 773
Kortfristiga skulder	-985 011	-1 219 723	-1 209 706
Betalningsförmåga/likviditet	3 952 158	3 283 346	2 405 067

Ovanstående information bör även bedömas mot fastighetens underhållsbehov på kort och lång sikt.

Förslag till disposition av årets resultat

Till styrelsens förfogande för disposition står

Balanserat resultat	940 555 kr
Årets resultat	-229 237 kr
Totalt till förfogande	= 711 318 kr

Styrelsen föreslår följande disposition.

Balanserade vinstmedel	711 318 kr
Totalt föreslagen disposition	= 711 318 kr

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet och dess ställning vid räkenskapsårets utgång hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

CB

R E S U L T A T R Ä K N I N G A R

3(8)

RÖRELSENS INTÄKTER

Kronor

Not	16.01.01-16.12.31	15.01.01-15.12.31
Månadsintäkter fasta	2 289 416	2 287 478
Månadsintäkter rörliga	2 581 682	2 579 199
Kabel-Tv	198 927	198 741
Övriga intäkter	226	10 112
Summa rörelsens intäkter	5 070 252	5 075 530

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsförsäkringar	-20 281	-20 116
Styrelsearvoden	-90 808	-94 625
Revisionsarvoden	-12 813	-10 938
Förvaltningsarvoden	-119 371	-100 113
Administrationskostnader	-39 721	-36 019
Löner/sociala	-23 542	-22 653
Fastighetsskötsel	-113 370	-112 675
Service Tvättstugor	-7 289	-24 854
Programavgifter kabel-tv	-210 097	-212 524
Övriga kostnader	-19 514	0
Förbrukningsavgifter vatten	-628 158	-585 353
Förbrukningsavgifter el	-72 970	-93 350
Fjärrvärmeavgifter	-2 543 474	-2 406 142
Sophämtning	-316 939	-293 484
Snöröjning	-148 900	-133 732
Underhåll ovan	-307 717	-223 075
Underhåll under	0	0
Föreningens underhållsfond 1	-300 000	-300 000
Föreningens underhållsfond 2	-200 000	-200 000
Avskrivningar soprum	0	-32 645
Avskrivningar fiberanslutning	-45 273	-45 273
Avskrivningar inventarier	-53 469	-53 471
Summa rörelsens kostnader	-5 273 706	-5 001 042

Resultat	-203 454	74 488
-----------------	-----------------	---------------

Resultat från finansiella investeringar

Utdelning fr kortfr. placering	0	3 329
Ränteutgifter	43 563	44 511
Summa resultat från finansiella investeringar	43 563	47 840

Räntekostnader	-69 346	-79 600
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-69 346	-79 600

Resultat efter finansiella poster	-229 237	42 728
--	-----------------	---------------

ÅRETS RESULTAT	-229 237	42 728
-----------------------	-----------------	---------------

cb

BALANSRÄKNINGAR

4(8)

TILLGÅNGAR

Kronor

Not 16.12.31 15.12.31

Anläggningstillgångar

Sophus	1	0	0
Kabel-Tv	2	0	0
Inventarier	3	265 376	318 845
Fiberanslutning	4	180 885	226 158
Kullvertbyte	5	600 000	800 000
Summa anläggningstillgångar		1 046 261	1 345 003

Omsättningstillgångar

Obligation/likviditetsfond		237 478	237 478
Fordran månadsavgifter		57 856	39 535
Utlägg takbyggnation		1 077 371	1 186 468
Interima fordringar		146 656	203 248
Kassa		3 000	3 000
Postgiro		109 706	110 986
Bankräkningar		4 382 473	3 907 321
Summa omsättningstillgångar		6 014 540	5 688 036

SUMMA TILLGÅNGAR	7 060 801	7 033 039
-------------------------	------------------	------------------

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget Kapital

8

Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		940 555	897 826
Årets resultat		-229 237	42 728
Summa fritt eget kapital		711 318	940 554

Reserveringar

Underhållsfond 1	6	1 958 614	1 658 614
Underhållsfond 2	7	422 961	422 961
Summa reserveringar		2 381 575	2 081 575

Långfristiga skulder

Reverslån		2 679 137	2 738 657
Summa långfristiga skulder		2 679 137	2 738 657

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		377 467	408 056
Förskott månadsavgifter		401 294	387 403
Kortfristig del av lån		59 520	59 520
Interima skulder		395 345	366 233
Övriga kortfristiga skulder		55 145	51 041
Summa kortfristiga skulder		1 288 771	1 272 253

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7 060 801	7 033 039
---------------------------------------	------------------	------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

cb

BOKSLUTSKOMMENTARER

Kronor

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper mm*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Inventarier

Sophus, avskriven till fullo

Kabel-TV, avskriven till fullo.

Inventarier, 10-20 %

Fiberanslutning, 6,67 %

Kullvertbyte, 10 %

1 Sophus	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	903 535	903 535
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 535	903 535
Ingående avskrivningar	-903 535	-870 890
Årets avskrivningar	0	-32 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-903 535	-903 535
Utgående planenligt restvärde	0	0
2 Kabel-Tv	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	1 295 899	1 295 899
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 295 899	1 295 899
Ingående avskrivningar	-1 295 899	-1 295 899
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 295 899	-1 295 899
Utgående planenligt restvärde	0	0
3 Inventarier	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	1 309 645	1 309 645
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 309 645	1 309 645
Ingående avskrivningar	-990 800	-937 329
Årets avskrivningar	-53 469	-53 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 044 269	-990 800
Utgående planenligt restvärde	265 376	318 845
4 Fiberanslutning	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	678 750	678 750
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	678 750	678 750
Ingående avskrivningar	-452 592	-407 319
Årets avskrivningar	-45 273	-45 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-497 865	-452 592
Utgående planenligt restvärde	180 885	226 158

5 Kullvertbyte

	Detta år	Föreg år
Ingående anskaffningsvärde	2 000 000	2 000 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Ingående avskrivningar	-1 200 000	-1 000 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-1 200 000
Utgående planenligt restvärde	600 000	800 000

För reparation av kvartershus ,garage, grönytor,asfalt,ytterbelysning

6 Underhållsfond 1

	Detta år	Föreg år
Ingående behållning	1 658 614	1 358 614
Avsatt enl budget	300 000	300 000
Avsatt enligt stämma	0	0
Summa	1 958 614	1 658 614
Avgår underhåll	0	0
Utgående behållning	1 958 614	1 658 614

För reparation av serviceledningar vatten,el telefon, fjärrvärme

7 Underhållsfond 2

	Detta år	Föreg år
Ingående behållning	422 961	422 961
Avsatt enl budget	200 000	200 000
Avsatt enl stämma	0	0
Summa	622 961	622 961
Avgår underhåll	-200 000	-200 000
Utgående behållning	422 961	422 961

8 Eget kapital

	Bal resultat	Årets resultat
Vid årets ingång	897 826	42 728
Disposition enligt stämma	42 728	-42 728
Årets resultat		-229 237
Vid årets utgång	940 554	-229 237

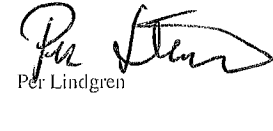
Underskrifter

Umeå den 2017-04-03


Birgitta Martin


Martin Rudeström


Britta Hörnberg


Per Lindgren

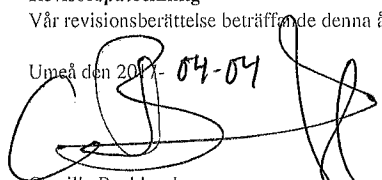

Tore Jonsson

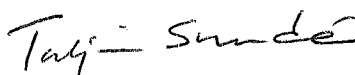

Mikael Hallström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits denna dag.

Umeå den 2017-04-04


Camilla Backlund
Aukt revisor
Deloitte AB


Torbjörn Sundén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Björnens Samfällighetsförening
organisationsnummer 716415-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Björnens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Björnens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

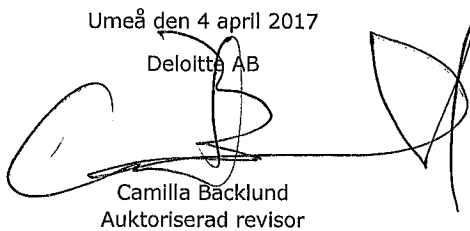
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 4 april 2017

Deloitte AB



Camilla Backlund
Auktoriserad revisor