

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLA ÖRNSBERG

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnsberg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen har haft följande sammansättning från april 2013:

Peter Eklöf	ledamot
Johannes Kvist	ledamot
Sean Mac Dewitt	ledamot
Frida Earsshaw	ledamot
Karin Andersson	suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping
Örjan Karlsson – revisorsuppleant

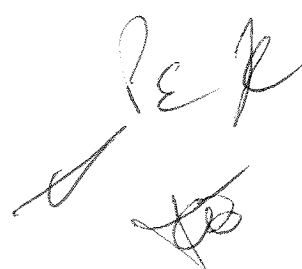
VALBEREDNING

Evatia-Mari Jumbe, sammankallande.
Anna Runström Arvidsson

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma med den 11 april 2013.

Under året har 9 st styrelsesammanträden hållits.



FÖRENINGSFRÅGOR forts.

3 st överlåtelse har skett under året.

Bostadsrättsföreningens medlemmar har under året börjat källsortera matavfall vilket gynnar både miljön och föreningens ekonomi då övriga sopor betalas efter vikt.

Bostadsrättsföreningen har under året betalat tidigare innehållen slutlikvid till Ikano Bostad, med avdrag för bristfälligt utfört markarbete samt ersättning för tidigare utlovad staketbyggnation. Ikano Bostad kommer under 2014 att utföra en ny besiktning samt utreda brister i fasaden.

För 2014 finns planer på att bygga ett staket ut mot parkeringen, vilket kommer att finansieras av medel från nedsättningen av slutlikviden för fastigheten.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt och antalet medlemmar uppgick till 36 stycken.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rok	3 st	102 kvm
1,5 rok	4 st	172 kvm
2 rok	4 st	238 kvm
3 rok	3 st	210 kvm
4 rok	<u>9 st</u>	<u>739,5 kvm</u>
	23 st	1461,5 kvm

Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige Försäkring ASA.

Fastighetens beteckning är Stockholm Fordringsägare 4, som förvärvades i maj 2010. Lagfart erhöles sedermera i oktober månad.

<i>Resultat och ställning</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Nettoomsättning tkr	1 108	1 049	959
Resultat efter finansiella poster tkr	96	128	213
Balansomslutning tkr	61 269	61 841	61 691
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm i genomsnitt exkl värme o vatten	626	626	-----

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Avtal tecknat fr o m 2009-07-01.

Nytt avtal avseende teknisk förvaltning/fastighetsskötsel från och med 2013 och två år framåt har tecknats med HSB Stockholm.

Ett serviceavtal gällande våra hissar har tecknats med Schindler Hiss och ny elleverantör är Elverket Vallentuna AB.

EKONOMI

Förening har lån hos SBAB med ett sammanlagt belopp om 14 663 750 kronor per 31 december 2013. Två av föreningens bostadslån har omsatts under 2013 till en lägre ränta. Tack vare ett fortsatt lågt ränteläge förblir månadsavgiften oförändrad för 2014.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsearvode har utbetalats med 26 284 kr (inkl. sociala avgifter).

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	236 452
Årets resultat	96 491
	<hr/>
	332 943

vilket föreslås behandlas så att
till underhållsfonden reserveras
i ny räkning överföres

46 000
286 943
<hr/>
332 943

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	1 045 372	1 049 321
Övriga intäkter	1	<u>62 500</u>	<u>0</u>
		1 107 872	1 049 321
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-368 610	-363 509
Reparation o underhåll	3	-75 094	-21 572
Förvaltningskostnader	4	<u>-75 491</u>	<u>-76 855</u>
		-519 195	-461 936
Rörelseresultat före avskrivningar		588 677	587 385
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad	5	-27 843	0
Rörelseresultat efter avskrivningar		560 834	587 385
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		8 976	12 074
Finansiella kostnader		<u>-473 319</u>	<u>-471 172</u>
		-464 343	-459 098
Resultat efter finansiella poster		96 491	128 287
Årets resultat		96 491	128 287

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	38 637 907	38 334 175
Mark	5	22 000 000	22 331 575
		<u>60 637 907</u>	<u>60 665 750</u>
Summa anläggningstillgångar		60 637 907	60 665 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbet kostn.uppl. intäkter	6	22 830	14 406
Kassa och bank	7	607 806	1 160 793
Summa omsättningstillgångar		630 636	1 175 199
SUMMA TILLGÅNGAR		61 268 543	61 840 949

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 020 000	46 020 000
Yttre reparationsfond		88 845	43 845
		<u>46 108 845</u>	<u>46 063 845</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		236 452	153 164
Årets resultat		96 491	128 287
		<u>332 943</u>	<u>281 452</u>
Summa eget kapital		46 441 788	46 345 297
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	8	14 633 600	14 663 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		30 150	27 843
Leverantörsskulder		55 462	169 638
Källskatt		6 000	0
Sociala avgifter		6 284	0
Övriga kortfristiga skulder		150	400
Avräkning Ikano Bostad AB	9	0	562 500
Upplupen kostnad/förutbetalad intäkt	10	15 042	6 500
Förskottsbetalad avgift/hyra		80 067	65 021
		<u>193 155</u>	<u>831 902</u>
Summa skulder		14 826 755	15 495 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 268 543	61 840 949
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	14 741 000	14 741 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

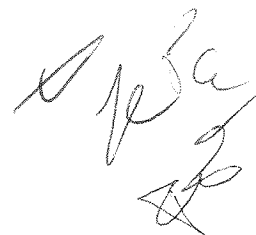
Enligt ekonomisk plan: Följer amorteringen

Not 1	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Årsavgifter/hyror</i>		
Hyresintäkter p-plats	42 076	46 025
Årsavgifter bostäder	915 576	915 576
Årsavgift värme/vatten	87 720	87 720
	<hr/>	<hr/>
	1 045 372	1 049 321
<i>Övriga intäkter</i>		
Justering slutlikvid Ikano Bostad	62 500	0
Not 2		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	-32 500	0
Fastighetsskötsel extra	-1 031	0
Fastighetsstädning	-40 482	-5 694
Fastighetsstädning extra	-665	0
Hissbesiktning	-2 350	-2 250
Elavgifter	-89 438	-83 643
Fjärrvärme	-62 003	-77 070
Vatten och avlopp	-35 303	-25 295
Sophämtning/renhållning	-15 162	-12 513
Snöröjning/sandning	-43 888	-27 000
Fastighetsförsäkring	-9 928	-9 353
Kabel-TV	-8 624	-6 468
Bredband	-5 252	-3 939
Grundavtal hissar	-3 923	0
Hisstelefon	-559	-10 009
Teknisk förvaltning	0	-100 275
Förbrukningsinventarier/-material	-17 503	0
	<hr/>	<hr/>
	-368 610	-363 509

FE
SR
PB

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**LILLA ÖRNSBERG****Org nr: 769618-8072**

Not 3	2013	2012
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-46 017	-6 675
Rep/underhåll mark/trädgård	-29 077	-14 897
	<u>-75 094</u>	<u>-21 572</u>
 Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode	-20 000	-19 022
Styrelsearvode soc. avg.	-6 284	-5 976
Revisionsarvoden	-6 813	-6 563
Kameral förvaltning	-32 316	-32 196
Kameral förvaltning extra	-1 250	0
Stämmokostnader	0	-1 176
Övriga kostnader, admin, mm	-1 109	-900
Föreningsomkostnader	-1 279	0
Hemsida	-504	-504
Konsultkostnader	0	-7 750
Bankkostnad	-2 432	-2 768
Föreningsavgifter	-3 504	0
	<u>-75 491</u>	<u>-76 855</u>
 Not 5		
<i>Byggnad</i>		
Ingående upparbetat anskaffningsvärde	38 334 175	38 334 175
Upparbetat anskaffningsvärde	-38 334 175	0
Fördelning byggnad/mark enl entreprenadavtal	38 665 750	0
Årets avskrivning	-27 843	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 637 907</u>	<u>38 334 175</u>
 <i>Mark</i>		
Ingående upparbetat anskaffningsvärde	22 331 575	22 331 575
Upparbetat anskaffningsvärde	-22 331 575	0
Fördelning byggnad/mark enl entreprenadavtal	22 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 000 000</u>	<u>22 331 575</u>
 Utgående planenligt värde	60 637 907	60 665 750
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	8 600 000	5 200 000
Byggnad	23 000 000	ej åsatt
	<u>31 600 000</u>	<u>5 200 000</u>



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**LILLA ÖRNSBERG****Org nr: 769618-8072**

Not 6	2013	2012
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Frubo AB	2 693	2 693
Gjensidige Försäkring	8 418	8 244
OpenNet	3 469	3 469
HSB Stockholm	8 250	0
	<u>22 830</u>	<u>14 406</u>

Not 7		
Danske Bank affärskonto	437 943	1 160 793
SBAB sparkonto	169 863	0
	<u>607 806</u>	<u>1 160 793</u>

Not 8		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 21461202	4 887 917	4 897 198
SBAB 21461245	4 887 917	4 897 198
SBAB 21705845	4 887 916	4 897 197
Kort del av långa lån	-30 150	-27 843
	<u>14 633 600</u>	<u>14 663 750</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2013
SBAB 21461202	2,88%	2016-06-15	9 281
SBAB 21461245	3,58%	2015-12-15	9 281
SBAB 21705845	2,56%	2014-03-04	9 281
			<u>27 843</u>

Not 9		
<i>Avräkning IKANO</i>		
IB Avräkning	-562 500	-562 500
Justerad slutavräkning	62 500	0
Betald slutfaktura till Ikano Bostad AB	500 000	0
	<u>0</u>	<u>-562 500</u>

Not 10		
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt intäkt</i>		
Elverket Vallentuna	6 556	0
Trafikkontoret avfall	3 486	0
Revisionsarvode	5 000	6 500
	<u>15 042</u>	<u>6 500</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr 769618-8072

Not 11

Fastighetsinteckningar

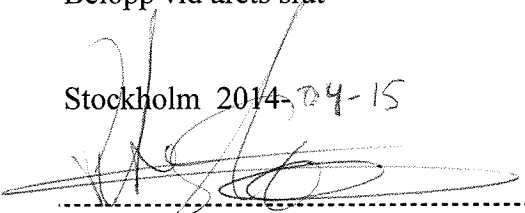
SBAB 14 741 000 inom 14 741 000

Not 12

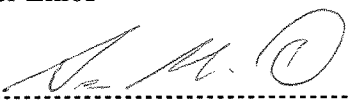
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	46 020 000	43 845	153 164	128 287
Resultatdisp enl stämmobeslut			128 287	-128 287
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		45 000	-45 000	
Årets resultat				96 491
Belopp vid årets slut	46 020 000	88 845	236 452	96 491

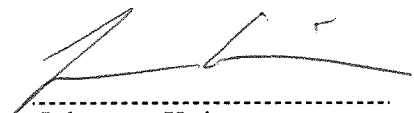
Stockholm 2014-04-15



Peter Eklöf



Sean Mac Dewitt



Johannes Kvist



Frida Earnshaw

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-07-25
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg,
org.nr 769618-8072

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen för Lilla Örnberg
2013-01-01 – 2013-12-31.

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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

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 Lilla Örnberg för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

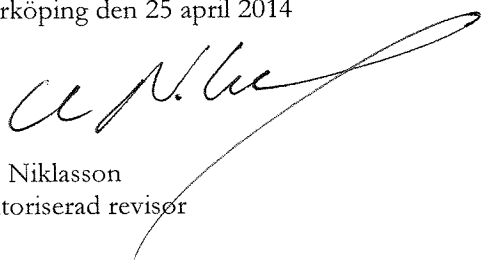
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 25 april 2014



Clas Niklasson
Auktoriserad revisör