

# Årsredovisning

*Brf Lilla Örnberg*

769618-8072

Styrelsen för Brf Lilla Örnberg får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

AD  
AG  
PL

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg registrerades hos Bolagsverket 2008-05-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetens beteckning är Stockholm Fordringsägare 4 och marken innehas av föreningen med äganderätt. Adressen är Hägerstensvägen 229 och 231 i Hägersten. Fastighetsförsäkring är tecknad i Söderbergs & Partners/Bostadsrätterna. Föreningen beskattas som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### STYRELSE

Styrelse fram till ordinarie årsstämma 17-05-04

Ledamöter:

Louise Callenmark  
Therese Johansson  
Peter Eklöf  
Paula Espinoza

Suppelant:

Josefin Olsson

Styrelse ordinarie årsstämma 17-05-04 - extrastämma 18-01-25

Ledamöter:

Jonas Grundström  
Birgitta Rickardsson  
Winnie Xu

Suppelant:

Naoufel Bencheikh

Styrelse extrastämma 18-01-25

Ledamöter:

Amanda Eriksson  
Ida Eriksson  
Richard Danninger  
Per Larsson

Suppelant:

Naoufel Bencheikh

### REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

PD PL  
AE PD

## VALBEREDNING

Eva Tia-Mari Jumbe  
Frida Earnshaw

## FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2017.  
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 23 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

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	9 st	739,5 kvm
Totalt:	23 st	1 461,5 kvm

Ekonomisk förvaltning har skötts av FRUBO AB.  
Avtal om teknisk förvaltning / fastighetsskötsel finns med HSB Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2016 påbörjades ett arbete med att åtgärda en vattenläcka i en stam under hus 231. Arbetet färdigställdes av Skadeteknik under våren 2017. Dock ansåg man vid besiktningen att återställandet av golvet hos boende inte varit godtagbart. Skadeteknik gjorde om arbetet i augusti. Styrelsen beslutade att ersätta medlemmar som lidit skada av vattenläckan som inneburit högre värmekostnader med en avgiftsfri månad samt ersättning för självrisk och bevisad höjd värmekostnad.

Under hösten 2017 blev det återigen kallt i husen. Sofia rör AB gör en undersökning och misstänker att läckan härstammar från samma stam som tidigare. Arbetet med utredningen fortsätter under 2018.

Frånluftsvärmepumpen på vinden konstateras sakna rätt typ av isolering. Kylmontage åtgärdar detta och bekräftar arbetet som ett garantifel.

Föreningen har blivit medlemmar i Bostadsrätterna.

### Medlemsinformation

	Antal
Antal medlemmar vid årets början	35
Under året tillkommande medlemmar	6
Under året avgående medlemmar	6
Antal medlemmar vid årets slut	35
Under året har 4 överlåtelse skett.	

PL  
ED  
HE

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>
Nettoomsättning	1 065	1 086	1 083	1 057	1 305
Resultat efter finansiella poster	-91	-70	-239	-244	-184
Soliditet %	76	76	76	76	99
Balansomslutning	60 630	60 675	60 802	60 929	63 845
Årsavgift bostäder kr/kvm, exkl värme o vatten	626	626	626	626	626

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	46 020 000	229 845	-290 925	-70 185	45 888 735
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-70 185	70 185	0
Förändring av underhållsfond		94 214	-94 214		0
Årets resultat				-90 997	-90 997
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 020 000</b>	<b>324 059</b>	<b>-455 324</b>	<b>-90 997</b>	<b>45 797 738</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-455 324
Årets resultat	-90 997
<b>Summa</b>	<b>-546 321</b>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	94 214
Balanseras i ny räkning	-640 535
<b>Summa</b>	<b>-546 321</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

PL  
PD  
KV

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 065 410	1 085 659
Övriga rörelseintäkter		33 606	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 099 016</b>	<b>1 085 659</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-577 462	-446 844
Övriga externa kostnader	3	-51 092	-100 677
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 156	-400 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 044 994</b>	<b>-974 457</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>54 022</b>	<b>111 202</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		700	961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 719	-182 348
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 019</b>	<b>-181 387</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-90 997</b>	<b>-70 185</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-90 997</b>	<b>-70 185</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-90 997</b>	<b>-70 185</b>

PL  
E 10  
KE 80

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	59 143 787	59 533 943
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		59 143 787	59 533 943
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 143 787</b>	<b>59 533 943</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 081
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	37 261	31 541
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		37 266	36 627
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 448 979	1 104 621
<i>Summa kassa och bank</i>		1 448 979	1 104 621
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 486 245</b>	<b>1 141 248</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 630 032</b>	<b>60 675 191</b>

PL  
PD  
KE



	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 020 000	46 020 000
Fond för yttre underhåll	324 059	229 845
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<b>46 344 059</b>	<b>46 249 845</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-455 324	-290 925
Årets resultat	-90 997	-70 185
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<b>-546 321</b>	<b>-361 110</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 797 738</b>	<b>45 888 735</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 14 485 817	14 527 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 485 817</b>	<b>14 527 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	41 472	38 294
Leverantörsskulder	188 262	100 704
Skatteskulder	1 763	1 828
Övriga skulder	2 110	2 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 112 870	115 446
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>346 477</b>	<b>259 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 630 032</b>	<b>60 675 191</b>

PD  
AE  
PL

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Markanläggningar	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	915 576	915 576
	Hysesintäkter p-platser ej moms	70 200	67 860
	Hysesintäkter p-platser moms	8 440	11 551
	Årsavgift värme / vatten	87 720	87 720
	Avgift upplåtelse i andra hand	2 238	2 952
	Rabatt årsavgift	-18 764	-
		<b>1 065 410</b>	<b>1 085 659</b>

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel + fastighetsskötsel extra	-34 972	-43 941
	Fastighetsstädning	-41 373	-43 946
	Hissbesiktning	-2 559	-4 594
	OVK	-8 744	-
	EI	-72 492	-61 584
	Uppvärmning	-76 530	-86 910
	Funktionskontroll/service	-6 875	-
	Vatten och avlopp	-44 183	-42 035
	Sophämtning/renhållning	-15 612	-15 577
	Snöröjning/sandning	-3 089	-3 089
	Fastighetsskatt	-15 111	-14 582
	Fastighetsförsäkring	-16 180	-14 766
	Kabel-TV / Bredband	-13 876	-11 720
	Grundavtal hissar	-7 560	-7 210
	Histeleson	-553	-522
	Reparation och underhåll	-167 564	-53 519
	Reparation och underhåll hiss	-31 445	-29 279
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-10 876	-11 283
	Förbrukningsmaterial / förbrukningsinventarier	-7 867	-2 286
		<b>-577 461</b>	<b>-446 843</b>

RD  
KE  
RL



Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-9 875	-8 438
	Kameral förvaltning	-32 652	-32 316
	Kameral förvaltning, extra	-2 625	-1 188
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 280	-3 800
	Föreningsomkostnader	-2 000	-548
	Konsultkostnader	-	-39 000
	Bankkostnader	-1 660	-1 688
	Övriga främmande tjänster	-	-13 700
		<b>-51 092</b>	<b>-100 678</b>

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde Byggnad	38 735 750	38 665 750
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde Mark	22 000 000	22 000 000
	Årets investeringar	-	70 000
	Utgående anskaffningsvärden	60 735 750	60 735 750
	Ingående avskrivningar	-1 201 807	-801 155
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-390 156	-400 652
	Utgående avskrivningar	-1 591 963	-1 201 807
	<b>Redovisat värde</b>	<b>59 143 787</b>	<b>59 533 943</b>
	Taxeringsvärden	33 200 000	33 200 000
	Taxeringsvärde Byggnad	24 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	9 200 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	6 701	12 828
	FRUBO AB	2 768	2 721
	Fastighetsskötsel	8 938	8 743
	Bredband	1 313	1 313
	Kabel-TV	2 156	2 156
	Schindler Hiss AB	3 805	3 780
	Bostadsrätterna	4 350	-
	Kylmontage	7 230	-
		<b>37 261</b>	<b>31 541</b>

RD  
RE  
PL

Not 6	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
SBAB 21461202	2017-03-15 0,90%	-4 842 430	-4 855 197
SBAB 21461245	2017-03-15 0,90%	-4 842 430	-4 855 197
SBAB 21705845	2017-03-06 1,02%	-4 842 429	-4 855 196
Kort del av långa lån		41 472	38 294
		<b>-14 485 817</b>	<b>-14 527 296</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 14 339 843 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror		81 586	74 717
Revisionsarvode		5 000	4 500
Avfall		-	9 945
Styrelsearvode		20 000	20 000
Styrelsearvode, soc. avgifter		6 284	6 284
		<b>112 870</b>	<b>115 446</b>

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning		14 741 000	14 741 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>14 741 000</b>	<b>14 741 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018- 05 -31

Richard Danninger

Ida Eriksson

Amanda Eriksson

Per Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/6-2018

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

PL  
AE  
FD

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg  
Org.nr. 769618-8072

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg.

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 2017 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.

### 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg för år 2017-01-01 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Norrköping den 4 juni 2018

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR