

Årsredovisning

Brf Lilla Örnberg

769618-8072

Styrelsen för Brf Lilla Örnberg får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

AE
BT
BT

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

Ledamöter:

Ida Eriksson
Amanda Eriksson
Björn Fahleson
Richard Danninger (avgick pga flytt oktober 2018)

Suppelant:

Björn Tallås Ahlzen

REVISOR

Clas Niklasson - Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Louise Callenmark
Frida Earnshaw

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 juni 2018.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden inkl två konstituerande möten.

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 / fastighetskötsel 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. Ny läcka, eller eventuellt samma läcka som tidigare, fastställs under hösten 2018. Under året har styrelsen arbetat intensivt med att boka undersökning via Ocab samt reparation via Skadeteknik. Arbetet har dröjt på grund av svårigheter att hitta evakueringsboende för medlem som bor i lägenhet ovanför läckaget. Arbetet påbörjas i januari 2019.

Under hösten 2018 uppmärksammades problem med värmen i vissa lägenheter. Kylmontage AB kontrollerar värmepump men hittar inget fel. De åtgärdar genom att höja värmen på bergvärmepumpen vilket ger en märkbar effekt.

Brandsäkra AB undersöker brandsäkerheten i fastigheten. Systematiskt brandarbete påbörjas i och med detta och planerade åtgärder kommer fastställas i januari 2019.

Förfrågan om offert för fasadtvätt och undersökning av stenras vid parkeringen har skickats ut i december 2018
Inväntar svar.

Medlemsinformation

	Antal
Antal medlemmar vid årets början	35
Under året tillkommande medlemmar	8
Under året avgående medlemmar	7
Antal medlemmar vid årets slut	36
Under året har 5 överlåtelse skett.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 076	1 065	1 086	1 083
Resultat efter finansiella poster	-40	-91	-70	-239
Soliditet %	76	76	76	76
Balansomslutning	60 433	60 630	60 675	60 802

BR
AE
BTA
E

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 020 000	324 059	-455 324	-90 997
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-90 997	90 997
Förändring av underhållsfond		94 214	-94 214	
Årets resultat				-39 506
Belopp vid årets utgång	46 020 000	418 273	-640 535	-39 506

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-640 534
Årets resultat	-39 506
<i>Summa</i>	<i>-680 040</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	94 214
Balanseras i ny räkning	-774 254
<i>Summa</i>	<i>-680 040</i>

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

AE
BTA
E

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 075 992	1 065 410
Övriga rörelseintäkter		10 519	33 606
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 086 511	1 099 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-503 831	-577 462
Övriga externa kostnader	3	-68 152	-51 092
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-6 571	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 156	-390 156
Summa rörelsekostnader		-968 710	-1 044 994
Rörelseresultat		117 801	54 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 307	-145 719
Summa finansiella poster		-157 307	-145 019
Resultat efter finansiella poster		-39 506	-90 997
Resultat före skatt		-39 506	-90 997
Årets resultat		-39 506	-90 997

AE
BTA
E

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 753 631	59 143 787
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 753 631</i>	<i>59 143 787</i>
Summa anläggningstillgångar		58 753 631	59 143 787
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 239	–
Övriga fordringar		9	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	31 912	37 261
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>35 160</i>	<i>37 266</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 643 829	1 448 979
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 643 829</i>	<i>1 448 979</i>
Summa omsättningstillgångar		1 678 989	1 486 245
SUMMA TILLGÅNGAR		60 432 620	60 630 032

AE
BPA
BPA

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 020 000	46 020 000
Fond för yttre underhåll	418 273	324 059
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>46 438 273</i>	<i>46 344 059</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-640 534	-455 324
Årets resultat	-39 506	-90 997
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-680 040</i>	<i>-546 321</i>
Summa eget kapital	45 758 233	45 797 738
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 14 440 893	14 485 817
Summa långfristiga skulder	14 440 893	14 485 817
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	44 912	41 472
Leverantörsskulder	58 348	188 262
Skatteskulder	1 339	1 763
Övriga skulder	2 288	2 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 126 607	112 870
Summa kortfristiga skulder	233 494	346 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 432 620	60 630 032

BF
AE
BT
E

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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	915 576	915 576
	Hysesintäkter p-platser ej moms	66 424	70 200
	Hysesintäkter p-platser moms	6 272	8 440
	Årsavgift värme / vatten	87 720	87 720
	Avgift upplåtelse i andra hand	–	2 238
	Rabatt årsavgift	–	-18 764
	Summa	1 075 992	1 065 410

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel + fastighetsskötsel extra	-36 265	-34 972
	Fastighetsstädning	-36 602	-41 373
	Hissbesiktning	-3 954	-2 559
	OVK	–	-8 744
	El	-85 999	-72 492
	Uppvärmning	-70 116	-76 530
	Funktionskontroll/service	-15 480	-6 875
	Vatten och avlopp	-47 149	-44 183
	Sophämtning/renhållning	-15 590	-15 612
	Snöröjning/sandning	-6 750	-3 089
	Fastighetsskatt	-15 364	-15 111
	Fastighetsförsäkring	-23 081	-16 180
	Kabel-TV / Bredband	-13 876	-13 876
	Grundavtal hissar	-7 610	-7 560
	Hisstelefon	-401	-553
	Reparation och underhåll	-101 241	-167 564
	Reparation och underhåll hiss	-19 001	-31 445
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-3 450	-10 876
	Förbrukningsmaterial / förbrukningsinventarier	-1 902	-7 867
	Summa	-503 831	-577 461

BF
BTA
AE
E

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-9 688	-9 875
	Kameral förvaltning	-33 216	-32 652
	Kameral förvaltning, extra	-3 943	-2 625
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 218	-2 280
	Föreningsomkostnader	-118	-2 000
	Bankkostnader	-2 476	-1 660
	Övriga främmande tjänster	-6 219	-
	Föreningsavgifter	-8 780	-
	Inkassokostnader	-494	-
	Summa	-68 152	-51 092

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde Byggnad	38 735 750	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde Mark	22 000 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	60 735 750	-
	Ingående avskrivningar	-1 591 963	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-390 156	-
	Utgående avskrivningar	-1 982 119	-
	Redovisat värde	58 753 631	-

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	7 442	6 701
	FRUBO AB	8 490	2 768
	Fastighetsskötsel	-	8 938
	Bredband	3 469	1 313
	Kabel-TV	-	2 156
	Schindler Hiss AB	4 510	3 805
	Bostadsrätterna	-	4 350
	Kylmontage	8 001	7 230
	Summa	31 912	37 261


 BPA
 AE



Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
SBAB 21461202	2019-06-17 1,12%	-4 828 602	-4 842 430
SBAB 21461245	2019-12-17 1,25%	-4 828 602	-4 842 430
SBAB 21705845	2019-12-05 1,12%	-4 828 601	-4 842 429
Kort del av långa lån		44 912	41 472
Summa		-14 440 893	-14 485 817

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 14 261 000 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror		79 281	81 586
Upplupna utgiftsräntor		447	-
Revisionsarvode		5 000	5 000
Styrelsearvode		20 000	20 000
Styrelsearvode, soc. avgifter		6 284	6 284
Fortum Markets		6 213	-
Skelleftå Kraft		2 936	-
Stockholm Exergi		6 446	-
Summa		126 607	112 870

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019- 03 - 27



Amanda Eriksson



Ida Eriksson



Björn Fahleson



Björn Tallås Ahlzen

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/4-2019

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 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 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 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, förfalskning, 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 i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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, medelförvaltningen 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.

Norrköping den 4/4 - 2019

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor