

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLA ÖRNSBERG

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Håkan Albrecht	ledamot
Ivar Stenport	ledamot
Lars Bard	ledamot t o m 2010-06-22
Lars-Göran Ek	ledamot fr o m 2010-06-22
Li Cederwall	suppleant
Mia Levendahl	suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping

FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma med början den 22 juni 2010. Vid stämman utträdde Lars Bard som medlem i föreningen och som ledamot i styrelsen. Vidare antogs Lars-Göran Ek som ny medlem och utsågs till ny styrelseledamot. Stämman fick därefter avbrytas och fortsatte den 29 oktober då årsredovisningarna och revisionsberättelserna för räkenskapsåren 2008 och 2009 presenterades och godkändes. Under året har fem styrelsesammanträden hållits.

Föreningen har under året tecknat entreprenadavtal och avtal om markförvärv med Ikano Bostad AB om att på fastigheten Stockholm Fordringsägare 4 låta uppföra 23 st lägenheter fördelade på två trappuppgångar. Byggstart av föreningens hus skedde under januari 2010. Lägenheterna var färdigställda i mitten på november månad varvid slutbesiktningar hölls under andra halvan av november. Slutmöte hölls den 9 december. Tillträden till lägenheterna kunde följaktligen ske i början på december månad.

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR forts.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt och antalet medlemmar uppgick till 29 stycken. Inflyttning hade skett i 20 av totalt 23 stycken lägenheter. 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

Efter tillträdena i december har överlåtelser skett av sju lägenheter, varvid nya medlemmar tillkommit.

I början på hösten upprättades den ekonomiska planen vilken registrerades hos Bolagsverket den 24 september. Tillstånd att upplåta lägenheterna med bostadsrätt erhöles den 28 september. Insatsgaranti har lämnats av AB Bostadsgaranti. Fastighetsförsäkring är tecknad för 2011 i Gjensidige Försäkring ASA.

FÖRVALTNING

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

FASTIGHETEN

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

EKONOMI

Vid årets slut uppgick delbetalningen av entreprenaden till 45 064 450 kronor. Inbetalning av insatser, med undantag för de tre bostadsrätthavare som tillträdde efter årsskiftet, hade skett med 40 201 750 kronor. Resterande 5 818 250 kronor av de totala insatsbeloppen är efter bokslutsdagen inbetalade.

Föreningen har träffat avtal med SBAB avseende både byggkreditiv och slutlig belåning av fastigheten. Slutplacering skedde den 15 december med ett sammanlagt belopp om 14 741 000 kronor.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har under året inget arvode utbetalats.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Enligt totalentreprenadavtal tar entreprenören alla intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen.

Inget resultat finns av den anledningen att redovisa .

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**LILLA ÖRNSBERG**

Reg nr: 769618-8072

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01-- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01-- 2009-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror		54 204	0
Avräkning IKANO Bostad AB		<u>798 192</u>	<u>15 595</u>
		852 396	15 595
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	1	-170 321	0
Förvaltningskostnader	2	<u>-43 712</u>	<u>-15 690</u>
		-214 033	-15 690
Rörelseresultat före finansiella poster		638 363	-95
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		46 240	95
Finansiella kostnader		<u>-684 603</u>	<u>0</u>
		-638 363	95
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Reg nr: 769618-8072

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader/ tomträtt	3	45 396 025	0
Summa anläggningstillgångar		45 396 025	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övrig kortfristig fordran	4	146 664	0
Avräkning IKANO driftskostnader	5	764 904	13 045
Förutbet kostn.uppl. intäkter	6	9 940	2 615
		<u>921 508</u>	<u>15 660</u>
Kassa och bank		8 768 899	1 034 340
Summa omsättningstillgångar		9 690 407	1 050 000
SUMMA TILLGÅNGAR		55 086 432	1 050 000

W
\$

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
 Reg nr: 769618-8072

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 201 750	1 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		40 201 750	1 050 000
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
SBAB 21461202	7	4 913 667	0
SBAB 21461245		4 913 667	0
SBAB 21705845		4 913 666	0
		<u>14 741 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		46 722	0
Upplupen kostnad/förutbetalad intäkt		6 250	0
Upplupna utgiftsräntor		20 550	0
Förskottsbelagd avgift/hyra		70 160	0
		<u>143 682</u>	<u>0</u>
Summa skulder		14 884 682	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 086 432	1 050 000
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	8	14 741 000	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**LILLA ÖRNSBERG**

Reg 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.

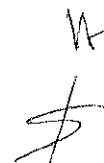
Fordringar

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.

	2010	2009
Not 1		
<i>Driftskostnader</i>		
Elavgifter	-9 607	0
Elinstallationer	-124 750	0
Fastighetsförsäkring	-1 464	0
Bredband anslutning	-34 500	0
	<hr/> -170 321	<hr/> 0
Not 2		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Revisionsarvoden	-9 375	0
Kameral förvaltning	-31 380	0
Bankkostnad	-2 957	0
	<hr/> -43 712	<hr/> 0
Not 3		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Upparbetat anskaffningsvärde	23 064 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 23 064 450	<hr/> 0
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp mark/lagfart	22 331 575	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 22 331 575	<hr/> 0
Utgående planenligt värde	45 396 025	0
<i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	5 200 000	ej åsatt
Byggnad	ej åsatt	ej åsatt



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Reg nr: 769618-8072

Not 4	2010	2009
<i>Övrig kortfristig fordran</i>		
SBAB räntefordran	146 664	0

Not 5		
<i>Avräkning IKANO</i>		
IB Avräkning	13 045	0
Avgifter/hyror	-54 204	0
Driftskostnader	170 321	0
Förvaltningskostnader	43 712	15 690
Finansiella intäkter	-46 240	-95
Finansiella kostnader	684 603	0
Räntor betalda av IKANO	-46 332	0
Inbetalning från IKANO	0	-2 550
	<hr/> 764 904	<hr/> 13 045

Not 6		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Frubo AB	2 615	2 615
Gjensidige Försäkring	7 325	0
	<hr/> 9 940	<hr/> 2 615

Not 7		
<i>Långfristiga skulder</i>		
	Aktuell räntesats	Villkor
SBAB 21461202	2,84%	2012-12-14
SBAB 21461245	3,58%	2015-12-15
SBAB 21705845	2,99%	2011-12-15

N
\$

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Reg nr 769618-8072

Not 8

Fastighetsinteckningar

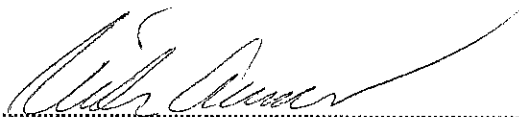
SBAB 14 741 000 inom 14 741 000

Not 9

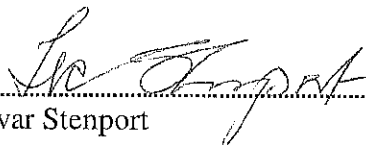
Förändringar av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	1 050 000	0	0	0
Inbetalda insatser	39 151 750			
Resultatdisp enl stämmobeslut			0	0
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		0	0	
Årets resultat				0
Belopp vid årets slut	40 201 750	0	0	0


Stockholm 2011-05-31



Håkan Albrecht



Ivar Stenport



Lars-Göran Ek

Vår revisionsberättelse har avgivits 2011-06-08
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Lilla Örnsberg

Org.nr 769618-8072

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lilla Örnsberg för år 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 8 juni 2011

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor