

## **ÅRSREDOVISNING**

**för**

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLA ÖRNSBERG**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

#### **STYRELSE**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen har haft följande sammansättning från januari 2011 till juni 2011:

Håkan Albrecht	ledamot
Ivar Stenport	ledamot
Lars-Göran Ek	ledamot
Li Cederwall	suppleant
Mia Levendahl	suppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning från juni 2011:

Anna Runström Arvidsson	ledamot
Eva-Tia Jumbe	ledamot
Johan Alander	ledamot/sekreterare
Johan Nordin	ledamot
Ulrika Persson	ledamot/ordförande
Jon Hertov	suppleant
Jonas Grundström	suppleant
Sandra Westin	suppleant

#### **REVISOR**

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping

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

**FÖRENINGSFRÅGOR**

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma med den 16 juni 2011. Under året har 16 styrelsesammanträden hållits, varvid 11 stycken till och med juni. 9 st lägenheter har bytt ägare under året.

När nuvarande styrelse tog över driften av föreningen fanns brister i den ekonomiska planen vilket ledde till att årsavgiften för 2012 höjdes med 8%. Styrelsen har inte tagit ut något arvode för 2011.

Betalning för utförda markarbeten innehålls av föreningen då arbetena inte godkänkts på grund av bristande kvalitet.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt och antalet medlemmar uppgick till 36 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 överlåtelse 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 60 665 750 kronor. Inbetalning av insatser hade skett med 46 020 000 kronor. Resterande 5 818 250 kronor av de totala insatsbeloppen är på bokslutsdagen inbetalade.

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

**EKONOMI forts.**

Föreningen har träffat avtal med SBAB avseende både byggkreditiv och slutlig belåning av fastigheten med ett sammanlagt belopp om 14 717 285 kronor.

**LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Till styrelsen har under året inget arvode utbetalats.

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.  
Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Avsättning till underhållsfond	- 43 845
Årets resultat	<u>197 009</u>
Balanserat resultat	153 164

-----

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01-- 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	959 405	54 204
Avräkning IKANO Bostad AB	9	0	798 192
		959 405	852 396
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-314 539	-170 321
Reparation o underhåll	3	-6 857	0
Förvaltningskostnader	4	-41 215	-43 712
		-362 611	-214 033
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>596 794</b>	<b>638 363</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		109 136	46 240
Finansiella kostnader		-492 898	-684 603
		-383 762	-638 363
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>213 032</b>	<b>0</b>
Avräkning IKANO Bostad AB		-16 023	0
<b>Årets resultat</b>		<b>197 009</b>	<b>0</b>

7  
30

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

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader/ tomträtt	5	60 665 750	45 396 025
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		60 665 750	45 396 025
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övrig kortfristig fordran	6	54 939	146 664
Avräkning IKANO driftskostnader	9	0	764 904
Förutbet kostn.uppl. intäkter	7	13 857	9 940
		<u>68 796</u>	<u>921 508</u>
Kassa och bank		956 341	8 768 899
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 025 137	9 690 407
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>61 690 887</u>	<u>55 086 432</u>

7  
30

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

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 020 000	40 201 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		197 009	0
		<u>197 009</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		46 217 009	40 201 750
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>	8	14 717 285	14 741 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		44 101	46 722
Avräkning Ikano Bostad AB	9	562 500	0
Upplupen kostnad/förutbetalad intäkt	10	62 831	6 250
Upplupna utgiftsräntor		0	20 550
Förskottsbetald avgift/hyra		87 161	70 160
		<u>756 593</u>	<u>143 682</u>
<b>Summa skulder</b>		15 473 878	14 884 682
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 690 887</b>	<b>55 086 432</b>
<b>Ställda pantar m.m.</b>			
Fastighetsinteckningar	11	14 741 000	14 741 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

2011 2010

**Not 1**

*Rörelsens intäkter*

Hysesintäkter p-plats

36 762 1 657

Årsavgifter bostäder

922 643 52 547

959 405 54 204

**Not 2**

*Driftskostnader*

Fastighetsstädning

-5 256 0

Elavgifter

-123 256 -9 607

Elinstallationer

0 -124 750

Fjärrvärme

-22 548 0

Vatten och avlopp

-24 912 0

Sophämtning/renhållning

-7175 0

Snöröjning/sandning

-35266 0

Fastighetsförsäkring

-8 865 -1 464

Bredband

-3 469 0

Bredband anslutning

0 -34 500

Teknisk förvaltning

-81 766 0

Förbrukningsinventarier

-2 026 0

-314 539 -170 321

A  
R

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

	2011	2010
<b>Not 3</b>		
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-6 857	0
 <b>Not 4</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Telefon	-706	0
Inkassokostnader	-160	0
Revisionsarvoden	-3 375	-9 375
Kameral förvaltning	-31 380	-31 380
Övriga kostnader, admin, mm	-900	0
Hemsida	-504	0
Bankkostnad	-4 190	-2 957
	<hr/> -41 215	<hr/> -43 712
 <b>Not 5</b>		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Upparbetat anskaffningsvärde	38 334 175	23 064 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 38 334 175	<hr/> 23 064 450
 <i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	22 331 575	0
Inköp mark/lagfart	0	22 331 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 22 331 575	<hr/> 22 331 575
 <b>Utgående planenligt värde</b>	60 665 750	45 396 025
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	5 200 000	5 200 000
Byggnad	ej åsatt	ej åsatt



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

<b>Not 6</b>	2011	2010
<i>Övrig kortfristig fordran</i>		
SBAB räntefordran	0	146 664
Fortum värme	54 939	0
	<u>54 939</u>	<u>146 664</u>

<b>Not 7</b>		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Frubo AB	2 683	2 615
Gjensidige Försäkring	7 705	7 325
OpenNet	3 469	0
	<u>13 857</u>	<u>9 940</u>

<b>Not 8</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 21461202	4 905 762	4 913 667
SBAB 21461245	4 905 762	4 913 667
SBAB 21705845	4 905 761	4 913 666
	<u>14 717 285</u>	<u>14 741 000</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2011
SBAB 21461202	2,84%	2012-12-14	7 905
SBAB 21461245	3,58%	2015-12-15	7 905
SBAB 21705845	3,22%	2013-12-04	7 905
			<u>23 715</u>

<b>Not 9</b>		
<i>Avräkning IKANO</i>		
IB Avräkning	764 905	13 045
Avgifter/hyror	-227 447	-54 204
Fondavsättning 3 mån	11 000	0
Driftskostnader	122 114	170 321
Reparation och underhåll	6 857	0
Förvaltningskostnader	9 545	43 712
Finansiella intäkter	-52 869	-46 240
Finansiella kostnader	115 594	684 603
Räntor betalda av IKANO	0	-46 332
Lagfart betald av Brf	331 575	0
	<u>1 081 274</u>	<u>764 905</u>
Resterande entreprenadskuld	-1 643 774	0
Nettoavräkning till IKANO	<u>-562 500</u>	<u>764 905</u>

<b>Not 10</b>		
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt intäkt</i>		
Ikano Bostad Hagsätra AB	49 156	0
Trafikkontoret	7 175	0
Revisionsarvode	6 500	6 250
	<u>62 831</u>	<u>6 250</u>

*Handwritten initials*

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

**Not 11**

*Fastighetsinteckningar*


SBAB 14 741 000 inom 14 741 000

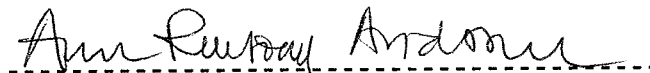
**Not 12**


*Förändringar av eget kapital*


	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	40 201 750	0	0	0
Inbetalda insatser	5 818 250			
Resultatdisp enl stämmobeslut			0	0
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		0	0	
Årets resultat				197 009
Belopp vid årets slut	46 020 000	0	0	197 009


Stockholm 2012-06-05

  
-----  
Johan Alander

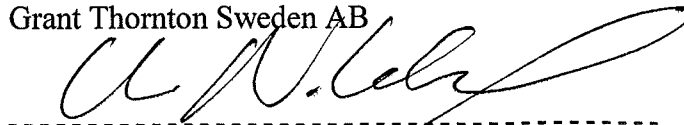
  
-----  
Anna Runström Arvidsson

  
-----  
Eva-Tia Jumbe

  
-----  
Johan Nordin

  
-----  
Ulrika Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-06-12  
Grant Thornton Sweden AB

  
-----  
Clas Niklasson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen för Lilla Örnsberg  
2011-01-01 – 2011-12-31.

### **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 2011 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 2011-01-01 – 2011-12-31.

### **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 revisionssed 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 eller är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller 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 12 juni 2012



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor