

## **ÅRSREDOVISNING**

**för**

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLA ÖRNSBERG**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnsberg får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012.

### **STYRELSE**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen har haft följande sammansättning från juni 2012:

Ulrika Persson	ledamot/ordförande
Jonas Grundström	ledamot
Johan Alander	ledamot/sekreterare
Peter Eklöf	suppleant

### **REVISOR**

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

### **FÖRENINGSPÅRÅG**

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma med den 14 juni 2012. Under året har 13 st styrelsesammanträden hållits. 9 st överlåtelse har skett under året.

Den 12 maj hade vi vårstädning där det även gavs möjlighet att samla in och lämna grovsopor. Under 2013 kommer vi att ha vår- och höststädning i föreningen.

Den 1 november genomfördes energideklaration för fastigheten. Syftet med energideklaration är att kartlägga energianvändningen i Sveriges fastighetsbestånd och få kostnadseffektiva åtgärdsförslag för att minska energianvändningen och reducera utsläppen av så kallade växthusgaser.

23  
7

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## LILLA ÖRNSBERG

Org nr: 769618-8072

### FÖRENINGSFÖRFRÅGOR forts.

Under året har föreningen gått med i intresse- och branschorganisation Fastighetsägarna. Föreningen kan härigenom få råd i tekniska, ekonomiska och juridiska frågor.

Ett antal försök har gjorts under året gjordes att åtgärda de brister och anmärkningar som finns avseende marken och yttertak. De arbeten som utförts har inte godkänts på grund av bristande kvalitet varvid medel fortsättningsvis innehålls.

Den 3 december genomfördes efterbesiktning/garantibesiktning av bygg, mark, fasad och yttertak. Det som återstår är anmärkningar avseende yttertak och mark som ska åtgärdas utan dröjsmål.

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.

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

### FASTIGHETEN

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

## **EKONOMI**

Förening har lån hos SBAB med ett sammanlagt belopp om 14 691 593 kronor per 31 december 2012.

Ingen höjning av månadsavgiften 2013. Avgift för parkeringsplatser har höjt till 390 kr.

## **LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

Styrelsearvode har utbetalats med 25 000 kr (inkl. sociala avgifter).

## **BOKSLUTSDISPOSITIONER**

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

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	153 164
Årets resultat	128 287
	<hr/>
	281 451

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

	45 000
	236 451
	<hr/>
	281 451

*[Handwritten marks]*

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	1 049 321	959 405
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-363 509	-314 539
Reparation o underhåll	3	-21 572	-6 857
Förvaltningskostnader	4	-76 855	-41 215
		<u>-461 936</u>	<u>-362 611</u>
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>587 385</b>	<b>596 794</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		12 074	109 136
Finansiella kostnader		-471 172	-492 898
		<u>-459 098</u>	<u>-383 762</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 287</b>	<b>213 032</b>
Avräkning IKANO Bostad AB		0	-16 023
<b>Årets resultat</b>		<b>128 287</b>	<b>197 009</b>

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

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader/ tomträtt	5	60 665 750	60 665 750
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 665 750</b>	<b>60 665 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övrig kortfristig fordran	6	0	54 939
Förutbet kostn.uppl. intäkter	7	14 406	13 857
		<u>14 406</u>	<u>68 796</u>
Kassa och bank		1 160 793	956 341
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 175 199</b>	<b>1 025 137</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 840 949</b>	<b>61 690 887</b>

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

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		46 020 000	46 020 000
Yttre reparationsfond		43 845	0
		<u>46 063 845</u>	<u>46 020 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		153 164	0
Årets resultat		128 287	197 009
		<u>281 452</u>	<u>197 009</u>
<b>Summa eget kapital</b>		46 345 297	46 217 009
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>	8	14 663 750	14 691 593
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		27 843	25 692
Leverantörsskulder		169 638	44 101
Övriga kortfristiga skulder		400	0
Avräkning Ikano Bostad AB	9	562 500	562 500
Upplupen kostnad/förutbetalad intäkt	10	6 500	62 831
Förskottsbelagd avgift/hyra		65 021	87 161
		<u>831 902</u>	<u>782 285</u>
<b>Summa skulder</b>		15 495 652	15 473 878
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 840 949</b>	<b>61 690 887</b>
<b>Ställda panter m.m.</b>			
Fastighetsinteckningar	11	14 741 000	14 741 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**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

2012

2011

**Not 1**

*Rörelsens intäkter*

Hysesintäkter p-plats

46 025

36 762

Årsavgifter bostäder

915 576

922 643

Årsavgift värme/vatten

87 720

0

1 049 321

959 405

**Not 2**

*Driftkostnader*

Fastighetsstädning

-5 694

-5 256

Hissbesiktning

-2 250

0

Elavgifter

-83 643

-123 256

Fjärrvärme

-77 070

-22 548

Vatten och avlopp

-25 295

-24 912

Sophämtning/renhållning

-12 513

-7 175

Snöröjning/sandning

-27 000

-35 266

Fastighetsförsäkring

-9 353

-8 865

Kabel-TV

-6 468

0

Bredband

-3 939

-3 469

Hisstelefon

-10 009

0

Teknisk förvaltning

-100 275

-81 766

Förbrukningsinventarier

0

-2 026

-363 509

-314 539

11  
36  
A

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

<b>Not 3</b>	2012	2011
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-6 675	-6 857
Rep/underhåll mark/trädgård	-14 897	0
	<u>-21 572</u>	<u>-6 857</u>
 <b>Not 4</b>		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Telefon	0	-706
Inkassokostnader	0	-160
Styrelsearvode	-19 022	0
Styrelsearvode soc. avg.	-5 976	0
Revisionsarvoden	-6 563	-3 375
Kameral förvaltning	-32 196	-31 380
Stämmokostnader	-1 176	0
Övriga kostnader, admin, mm	-900	-900
Hemsida	-504	-504
Konsultkostnader	-7 750	0
Bankkostnad	-2 768	-4 190
	<u>-76 855</u>	<u>-41 215</u>
 <b>Not 5</b>		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Ingående upparbetat anskaffningsvärde	38 334 175	0
Upparbetat anskaffningsvärde	0	38 334 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 334 175</u>	<u>38 334 175</u>
 <i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	22 331 575	22 331 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 331 575</u>	<u>22 331 575</u>
 <b>Utgående planenligt värde</b>	 60 665 750	 60 665 750
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	5 200 000	5 200 000
Byggnad	ej åsatt	ej åsatt
 <b>Not 6</b>		
<i>Övrig kortfristig fordran</i>		
Fortum värme	0	54 939

*Z  
W  
A*



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

<b>Not 7</b>	2012	2011
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Frubo AB	2 693	2 683
Gjensidige Försäkring	8 244	7 705
OpenNet	3 469	3 469
	<hr/>	<hr/>
	14 406	13 857

<b>Not 8</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 21461202	4 897 198	4 905 762
SBAB 21461245	4 897 198	4 905 762
SBAB 21705845	4 897 197	4 905 761
Kort del av långa lån	-27 843	-25 692
	<hr/>	<hr/>
	14 663 750	14 691 593

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2012
SBAB 21461202	2,93%	2013-03-14	8 564
SBAB 21461245	3,58%	2015-12-15	8 564
SBAB 21705845	3,22%	2013-12-04	8 564
			<hr/>
			25 692

<b>Not 9</b>		
<i>Avräkning IKANO</i>		
IB Avräkning	-562 500	764 905
Avgifter/hyror	0	-227 447
Fondavsättning 3 mån	0	11 000
Driftskostnader	0	122 114
Reparation och underhåll	0	6 857
Förvaltningskostnader	0	9 545
Finansiella intäkter	0	-52 869
Finansiella kostnader	0	115 594
Lagfart betald av Brf	0	331 575
	<hr/>	<hr/>
	-562 500	1 081 274
Resterande entreprenadskuld	0	-1 643 774
Nettoavräkning till IKANO	<hr/>	<hr/>
	-562 500	-562 500

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

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

**Not 11**

*Fastighetsinteckningar*

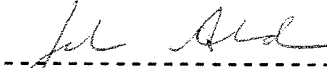
SBAB 14 741 000 inom 14 741 000

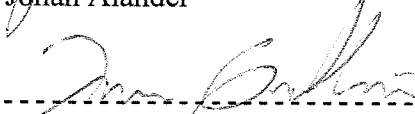
**Not 12**

*Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	46 020 000	0	0	197 009
Resultatdisp enl stämmobeslut			197 009	-197 009
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		43 845	-43 845	
Årets resultat				128 287
Belopp vid årets slut	46 020 000	43 845	153 164	128 287

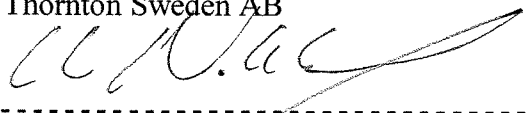
Stockholm 2013-03-24

  
-----  
Johan Alander

  
-----  
Jonas Grundström

  
-----  
Ulrika Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-04-04  
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  
2012-01-01 – 2012-12-31.

### **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 2012 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 2012-01-01 – 2012-12-31.

### **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 4 april 2013



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor