

# Årsredovisning

---

*Brf Lilla Örnberg*

769618-8072

Styrelsen för Brf Lilla Örnberg får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Örnsberg 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 Vardia Insurance Group ASA.

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### STYRELSE

#### Ledamöter:

Louise Callenmark

Therese Johansson

Peter Eklöf

Paula Espinoza

#### Suppleant:

Josefin Olsson

### REVISOR

Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB

Örjan Karlsson revisorsuppleant

### VALBEREDNING

Eva Tjå-Mari Jumbe

Frida Earnshaw

### FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2016.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 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

W JFE  
RE

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den största händelsen under året är att föreningen tvingades genomföra ett större reparationsarbete som drabbat några medlemmar hårt. Under hösten upptäcktes att värmepumpen inte fungerade som den skulle och visade sig stå och pumpa tomt utan vatten. HSB gjorde en felsökning och det visade sig att värmerören hade en läcka så pumpen inte fylldes på. Vi anlätade Sofia Rör som kom och felsökte och konstaterade att det fanns en läcka under en av lägenheterna. Sofia Rör anlätades även för att genomföra reparationen som genomfördes i januari. En läcka på ett rör hittades och reparerades. Lyckligtvis hittades inga andra skador. Då värmen inte fungerat som den ska har flera boenden haft kallt i sina lägenheter under hösten. Dessa har visat stort tålamod och har kompenserats av föreningen med en avgiftsfri månad. En medlem drabbades extra hårt då läckan fanns under medlemmens lägenhet och medlemmen tvingades evakueras under en tid då reparationen utfördes. Även denna medlem har blivit ekonomiskt kompenserad av föreningen. Föreningens försäkring täcker de största kostnaderna för reparationen men kommer även att innebära vissa ökade kostnader för föreningen. Dessa täcks av inestående kapital. Efter incidenten med läckan på värmerören har föreningen tecknat serviceavtal med Kylmontage som årligen kommer att genomföra en översyn av värmeanläggningen.

Bygget av staket runt vår tomt som varit planerat under en längre tid färdigställdes under året.

Föreningen planerar inte några höjningar av avgiften inför nästa år.

#### Medlemsinformation

	Antal
Antal medlemmar vid årets början	34
Under året tillkommande medlemmar	10
Under året avgående medlemmar	9
Antal medlemmar vid årets slut	35
Under året har 7 överlåtelser skett.	

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	1 086	1 083	1 057	1 305
Resultat efter finansiella poster	-70	-239	-244	-184
Soliditet %	76	76	76	99
Balansomslutning	60 675	60 802	60 929	63 845

kl. TS. PE  
RC

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 020 000	181 845	-4 365	-238 560	45 958 920
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-238 560	238 560	0
Förändring av underhållsfond		48 000	-48 000		0
Årets resultat				-70 185	-70 185
Belopp vid årets utgång	46 020 000	229 845	-290 925	-70 185	45 888 735

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-290 925
Årets resultat	-70 185
<i>Summa</i>	<i>-361 110</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	94 214
Balanseras i ny räkning	-455 324
<i>Summa</i>	<i>-361 110</i>

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

ic TS PE  
PE

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 085 659	1 082 918
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 085 659</b>	<b>1 082 918</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-446 843	-485 686
Övriga externa kostnader	3	-100 678	-56 117
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-26 284	-26 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 652	-386 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-974 457</b>	<b>-954 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-111 202</b>	<b>-128 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter		961	1 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 348	-368 349
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 387</b>	<b>-366 976</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-70 185</b>	<b>-238 560</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-70 185</b>	<b>-238 560</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-70 185</b>	<b>-238 560</b>

W TS PE  
PE

## BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4 59 533 943	59 864 595
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>59 533 943</i>	<i>59 864 595</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		
	<b>59 533 943</b>	<b>59 864 595</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	5 081	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 31 541	24 741
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>36 622</i>	<i>24 741</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 104 621	912 226
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 104 621</i>	<i>912 226</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		
	<b>1 141 243</b>	<b>936 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>60 675 186</b>	<b>60 801 562</b>

LC TJ. PE  
PE

	2016-12-31	2015-12-31
<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	229 845	181 845
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>46 249 845</i>	<i>46 201 845</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-290 925	-4 365
Årets resultat	-70 185	-238 560
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-361 110</i>	<i>-242 925</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 888 735</b>	<b>45 958 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 14 527 296	14 567 330
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 527 296</b>	<b>14 567 330</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	38 294	33 624
Leverantörsskulder	100 704	126 186
Skatteskulder	1 828	-
Övriga skulder	2 883	15 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 115 446	100 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>259 155</b>	<b>275 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>60 675 186</b>	<b>60 801 562</b>

ll TS. PE  
RC

## 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	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	915 576	915 576
	Hyrésintäkter p-platser ej moms	67 860	67 470
	Hyrésintäkter p-platser moms	11 551	12 152
	Årsavgift värme / vatten	87 720	87 720
	Extra årsavgift	2 952	—
		<b>1 085 659</b>	<b>1 082 918</b>

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel + fastighetsskötsel extra	-43 941	-39 576
	Fastighetsstädning	-43 946	-44 382
	Hissbesiktning	-4 594	-2 465
	Bevakningskostnader/jour	—	-1 805
	El	-61 584	-83 855
	Uppvärmning	-86 910	-66 305
	Vatten och avlopp	-42 035	-33 405
	Sophämtning/renhållning	-15 577	-20 194
	Snöröjning/sandning	-3 089	—
	Fastighetsskatt	-14 582	—
	Fastighetsförsäkring	-14 766	-11 275
	Kabel-TV / Bredband	-11 720	-16 032
	Grundavtal hissar	-7 210	-7 120
	Histeleson	-522	-498
	Reparation och underhåll	-53 519	-107 004
	Reparation och underhåll hiss	-29 279	-25 541
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-11 283	-19 094
	Förbrukningsmaterial / förbrukningsinventarier	-2 286	-7 135
		<b>-446 843</b>	<b>-485 686</b>

W TS  
RE



Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-8 438	-7 625
	Kameral förvaltning	-32 316	-32 316
	Kameral förvaltning, extra	-1 188	-1 500
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 800	-1 732
	Föreningsomkostnader	-548	-800
	Konsultkostnader	-39 000	-8 383
	Bankkostnader	-1 688	-2 895
	Övriga främmande tjänster	-13 700	-
	Stämmokostnader	-	-866
		<b>-100 678</b>	<b>-56 117</b>

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde Byggnad	38 665 750	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	60 665 750
	Ingående avskrivningar	-801 155	-414 501
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-400 652	-386 654
	Utgående avskrivningar	-1 201 807	-801 155
	<b>Redovisat värde</b>	<b>59 533 943</b>	<b>59 864 595</b>
	Taxeringsvärden	33 200 000	31 600 000
	Taxeringsvärde Byggnad	24 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	9 200 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	12 828	12 200
	FRUBO AB	2 721	2 693
	Fastighetsskötsel	8 743	8 535
	Bredband	1 313	1 313
	Kabel-TV	2 156	-
	Schindler Hiss AB	3 780	-
		<b>31 541</b>	<b>24 741</b>

LC TS. PE  
PC

Not 6	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
SBAB 21461202	2017-03-15 0,90%	-4 855 197	-4 866 985
SBAB 21461245	2017-03-15 0,90%	-4 855 197	-4 866 985
SBAB 21705845	2017-03-06 1,02%	-4 855 196	-4 866 984
Kort del av långa lån		38 294	33 624
		<b>-14 527 296</b>	<b>-14 567 330</b>

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

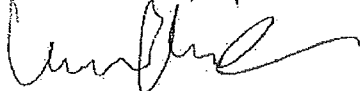
Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror		74 717	90 718
Revisionsarvode		4 500	4 500
Avfall		9 945	5 079
Styrelsearvode		20 000	-
Styrelsearvode, soc. avgifter		6 284	-
		<b>115 446</b>	<b>100 297</b>

LC TJ. PE  
PE

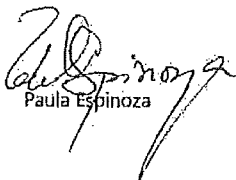
Not	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	14 741 000	14 741 000
	Summa ställda säkerheter	14 741 000	14 741 000

UNDERSKRIFTER

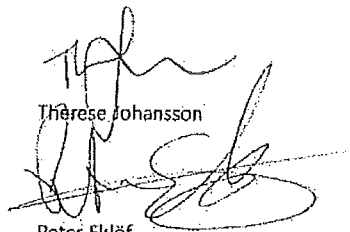
Stockholm 2017-04-24



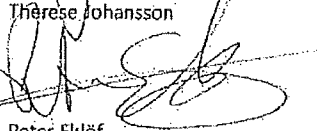
Louise Callenmark



Paula Espinoza



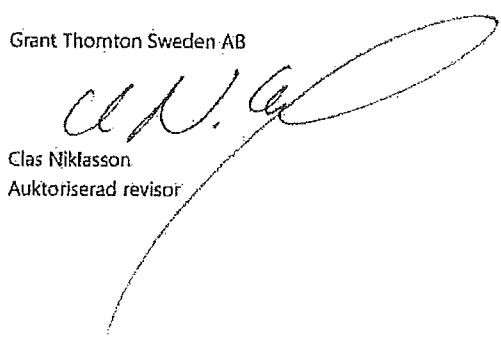
Therese Johansson



Peter Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-26

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg för år 2016.

### 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 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar  
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

#### **Styrelsens 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 bostadsrättslagen.

#### **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 bostadsrättslagen.

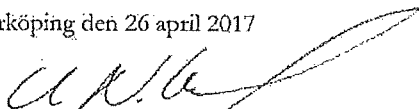
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Uttalanden**

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

Norrköping den 26 april 2017



Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB