

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLA ÖRNSBERG

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

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.

Fastigheten heter Stockholm Fordringsägare 4 och marken innehas av föreningen med äganderätt. Adressen är Hägerstenvägen 229 och 231, Hägersten. Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige Försäkring ASA.

Bostadsrättsföreningen beskattas som en äkta förening.

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 |

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

Avtal om teknisk förvaltning/fastighetsskötsel finns med HSB Stockholm.

Ett serviceavtal gällande våra hissar har tecknats med Schindler Hiss .

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma med den 29 april 2014.

Under året har 9 st styrelsesammanträden hållits.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från april 2014:

| | |
|----------------------|-----------|
| Johannes Kvist | ledamot |
| Seán McDevitt | ledamot |
| Karin Andersson | ledamot |
| Simon Lindbäck | ledamot |
| Birgitta Rickardsson | suppleant |

Revisor

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

Valberedning

Eva Tia-Mari Jumbe, sammankallande.
Anna Runström Arvidsson

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inom loppet av några veckor skedde två inbrott i lägenheterna på bottenplan. På polisens rekommendation installerades två lampor med rörelsedetektorer på baksidan av fastighetens fasad, eftersom denna varit alldeles för dåligt upplyst. Efter denna åtgärd har inga fler inbrott rapporterats. Styrelsen kommer även att bjuda in polisen för att få information om grannsamverkan.

Under 2014 har en efterbesiktning av garantibesiktningen gjorts gällande ett antal anmärkningar på fastigheten. Flera av anmärkningarna var ännu inte åtgärdade, men har under hösten hanterats, bortsett från fasaden. Denna kommer att ytterligare utredas under 2015. I väntan på om åtgärd behöver göras för fasaden har styrelsen skjutit på staketbygget, då det funnits risk att delar av staketet måste monteras ned vid åtgärd av fasad. Styrelsen kommer att lyfta frågan på årsstämman och hoppas kunna komma igång med staketbygget under 2015.

Ekonomi

Då snöröjningskostnaderna från tidigare år varit höga, trots inte alltför stränga vintrar, beslutade styrelsen om att införskaffa en snöslunga och sköta snöröjningen själva. Sett till tidigare års snöröjningskostnader har bostadsrättsföreningen sparat drygt 30 000 kr för vintern 2014/2015.

Glädjande nog har nu samtliga vakanta parkeringsplatser hyrts ut, vilket stärkt bostadsrättsföreningens ekonomi ytterligare.

Förening har lån hos SBAB med ett sammanlagt belopp om 14 633 600 kronor per 31 december 2014. Under 2014 har ett av föreningens lån omsatts till 3-månadersränta. Tack vare ett fortsatt lågt ränteläge samt ökade parkeringsintäkter väljer styrelsen att inte göra någon justering av månadsavgiften för 2015.

Löner och ersättningar

Styrelsearvode har utbetalats med 24.390 kronor (inkl. sociala avgifter). Ersättning till boende för utfört trädgårdsarbete har utbetalats med 3.006 kronor (inkl. sociala avgifter).

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid årets början 36 st
Antal medlemmar vid årets slut 34 st

Under året har 6 stycken bostadsrätter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

| <i>Resultat och ställning</i> | <i>2014</i> | <i>2013</i> | <i>2012</i> | <i>2011</i> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 1 057 | 1 045 | 1 049 | 959 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -244 | 96 | 128 | 213 |
| Balansomslutning tkr | 60 929 | 61 269 | 61 841 | 61 691 |
| Soliditet % | 75,8 | 75,8 | 74,9 | 74,9 |
| Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm i genomsnitt exkl värme o vatten | 626 | 626 | 626 | 580 |

FÖSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande medel:

| | | |
|---------------------|---|----------------|
| Balanserat resultat | | 286 943 |
| Årets resultat | - | <u>244 308</u> |
| | | 42 635 |

| | | |
|-------------------------------------|---|--------------|
| Styrelsens förslag till disposition | | |
| Avsättning till fond enligt stadgar | | 47 000 |
| Balanseras i ny räkning | - | <u>4 365</u> |
| | | 42 635 |

Avsättning till underhållsfond är baserad på uppgifter från ekonomisk plan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-01-01-- 2014-12-31</i> | <i>2013-01-01-- 2013-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 057 169 | 1 045 372 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 62 500 |
| | | <u>1 057 169</u> | <u>1 107 872</u> |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 2 | -371 120 | -426 202 |
| Fastighetsomkostnader | 3 | -45 428 | -17 502 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -50 868 | -49 207 |
| Personalkostnader | 5 | -27 396 | -26 284 |
| Avskrivning materiella anlägg. tillgångar | 6 | -386 658 | -27 843 |
| | | <u>-881 470</u> | <u>-547 038</u> |
| Rörelseresultat | | 175 699 | 560 834 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter | | 2 750 | 8 976 |
| Räntekostnader och likn. resultatposter | | -422 757 | -473 319 |
| | | <u>-420 007</u> | <u>-464 343</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -244 308 | 96 491 |
| Årets resultat | | -244 308 | 96 491 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och mark | 6 | 60 251 249 | 60 637 907 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Förutbetalda kostnader o uppl. intäkter | 7 | 23 379 | 22 830 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 654 639 | 607 806 |
| Summa omsättningstillgångar | | 678 018 | 630 636 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 60 929 267 | 61 268 543 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2014-12-31</i> | <i>2013-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 46 020 000 | 46 020 000 |
| Underhållsfond | | 134 845 | 88 845 |
| | | <u>46 154 845</u> | <u>46 108 845</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 286 943 | 236 452 |
| Årets resultat | | -244 308 | 96 491 |
| | | <u>42 635</u> | <u>332 943</u> |
| Summa eget kapital | | 46 197 480 | 46 441 788 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 14 600 954 | 14 633 600 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 32 646 | 30 150 |
| Leverantörsskulder | | 64 887 | 55 462 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 548 | 12 434 |
| Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter | 9 | 30 752 | 95 109 |
| | | <u>130 833</u> | <u>193 155</u> |
| Summa skulder | | 14 731 787 | 14 826 755 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 60 929 267 | 61 268 543 |
| Ställda panter m.m. | | | |
| Fastighetsinteckningar | 10 | 14 741 000 | 14 741 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisnings- och värderingsprinciper (ÅRL 5.2, K2 p. 19.1)

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Materiella anläggningstillgångar | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|-----------|--|
| Byggnad | 100 år-1% | Enl ekonomisk plan: Följer amorteringen |

Not 1

Nettoomsättning

| | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Hysesintäkter p-plats ej moms | 43 680 | 42 076 |
| Hysesintäkter p-plats moms | 10 192 | 0 |
| Årsavgifter bostäder | 915 576 | 915 576 |
| Årsavgift värme/vatten | 87 720 | 87 720 |
| Öresutjämning | 1 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1 057 169 | 1 045 372 |

Not 2

Driftskostnader

| | | |
|-----------------------------|----------|----------|
| Fastighetsskötsel | -33 000 | -32 500 |
| Fastighetsskötsel extra | -7 333 | -1 031 |
| Fastighetsstädning | -39 299 | -40 482 |
| Fastighetsstädning extra | 0 | -665 |
| Hissbesiktning | -2 405 | -2 350 |
| Elavgifter | -77 324 | -89 438 |
| Fjärrvärme | -63 248 | -62 003 |
| Vatten och avlopp | -37 655 | -35 303 |
| Sophämtning/renhållning | -15 882 | -15 162 |
| Snöröjning/sandning | -20 212 | -43 888 |
| Fastighetsförsäkring | -10 185 | -9 928 |
| Kabel-TV | -8 624 | -8 624 |
| Bredband | -5 252 | -5 252 |
| Grundavtal hissar | -6 920 | -3 923 |
| Histelefon | -718 | -559 |
| Byggnad löpande underhåll | -26 863 | -46 017 |
| Rep/underhåll mark/trädgård | -16 200 | -29 077 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | -371 120 | -426 202 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

| Not 3 | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsomkostnader</i> | | |
| Förbrukningsinventarier/-material | -45 428 | -17 502 |
| Not 4 | | |
| <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| Revisionsarvoden | -7 500 | -6 813 |
| Kameral förvaltning | -32 316 | -32 316 |
| Kameral förvaltning extra | 0 | -1 250 |
| Övriga kostnader, admin, mm | -969 | -1 109 |
| Föreningsomkostnader | -1 758 | -1 279 |
| Hemsida | -504 | -504 |
| Bankkostnad | -2 871 | -2 432 |
| Föreningsavgifter | -4 950 | -3 504 |
| | <u>-50 868</u> | <u>-49 207</u> |
| Not 5 | | |
| <i>Personalkostnader</i> | | |
| Styrelsearvode | -19 020 | -20 000 |
| Lön fastighetsskötare | -2 288 | 0 |
| Sociala kostnader, arbetsgivaravg. | -6 088 | -6 284 |
| | <u>-27 396</u> | <u>-26 284</u> |
| Not 6 | | |
| <i>Byggnad och mark</i> | | |
| Ingående anskaffningsvärden | <u>60 665 750</u> | <u>60 665 750</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 60 665 750 | 60 665 750 |
| Ingående avskrivningar | -27 843 | 0 |
| Avskrivningar | <u>-386 658</u> | <u>-27 843</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | -414 501 | -27 843 |
| Utgående restvärde enligt plan | 60 251 249 | 60 637 907 |
| Bokfört värde byggnad | 38 251 249 | 38 637 907 |
| Bokfört värde mark | <u>22 000 000</u> | <u>22 000 000</u> |
| | 60 251 249 | 60 637 907 |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Mark | 8 600 000 | 8 600 000 |
| Byggnad | <u>23 000 000</u> | <u>23 000 000</u> |
| | 31 600 000 | 31 600 000 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr: 769618-8072

| Not 7 | 2014 | 2013 |
|---|--------|--------|
| <i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i> | | |
| FRUBO AB | 2 693 | 2 693 |
| Gjensidige Försäkring | 8 835 | 8 418 |
| Telenor | 3 469 | 3 469 |
| HSB Stockholm | 8 382 | 8 250 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 23 379 | 22 830 |

Not 8

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| SBAB 21461202 | 4 877 867 | 4 887 917 |
| SBAB 21461245 | 4 877 867 | 4 887 917 |
| SBAB 21705845 | 4 877 866 | 4 887 916 |
| Kort del av långa lån | -32 646 | -30 150 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 14 600 954 | 14 633 600 |

| | Aktuell räntesats | Villkor | Amortering 2014 |
|---------------|-------------------|------------|-----------------|
| SBAB 21461202 | 2,88% | 2016-06-15 | 10 050 |
| SBAB 21461245 | 3,58% | 2015-12-15 | 10 050 |
| SBAB 21705845 | 1,55% | 2015-03-04 | 10 050 |
| | | | <hr/> |
| | | | 30 150 |

Skulder som förfaller senare än fem år uppgår till 14 495 931 kronor

Not 9

| | | |
|--|--------|--------|
| <i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt intäkt</i> | | |
| Elverket Vallentuna | 0 | 6 556 |
| Trafikkontoret avfall | 3 851 | 3 486 |
| Revisionsarvode | 5 000 | 5 000 |
| Förskottsbetalad avgift/hyra | 21 901 | 80 067 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 30 752 | 95 109 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA ÖRNSBERG
Org nr 769618-8072

Not 10

Fastighetsinteckningar

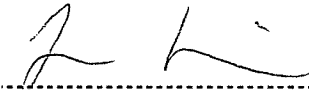
SBAB 14 741 000 inom 14 741 000

Not 11

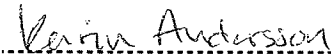
Förändringar av eget kapital

| | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Ingående kapital enligt fastställd balansräkning | 46 020 000 | 88 845 | 236 452 | 96 491 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut | | | 96 491 | -96 491 |
| Avsättning yttre fond enl stämmobeslut | | 46 000 | -46 000 | |
| Årets resultat | | | | -244 308 |
| Belopp vid årets slut | 46 020 000 | 134 845 | 286 943 | -244 308 |

Stockholm 2015-03-30




Johannes Kvist



Karin Andersson



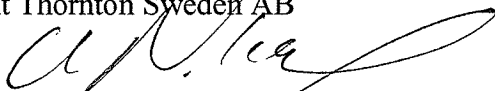
Seán McDevitt



Simon Lindbäck

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-03-31

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

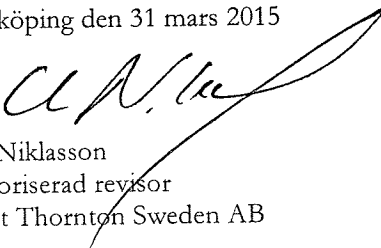
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. 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 31 mars 2015



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB