

Årsredovisning

Brf Lilla Örnberg

769618-8072

Styrelsen för Brf Lilla Örnberg får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

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


AN EB

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 Söderbergs & Partners/Bostadsrätterna.

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Ledamöter:

Paula Espinoza

Tia Jumbe

Anders Norling

Johan Yilmaz (avgick pga flytt december 2019)

Suppelant:

Erik Bergman

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Louise Callenmark

Frida Earnshaw

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden inkl ett konstituerande möte.

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

AN PE
EB



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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2016 påbörjades ett arbete med att åtgärda en vattenläcka i en stam under hus 231. Arbetet färdigställdes av Skadeteknik under våren 2017. Ny läcka, eller eventuellt samma läcka som tidigare, fastställs under hösten 2018. Arbeta med att åtgärda läckan genomförs i januari 2019. Ersättning för ökade elkostnader i samband med läckan har utgått till berörda medlemmar.

Brandsäkra AB undersöker brandsäkerheten i fastigheten under 2018. Systematiskt brandarbete påbörjas i och med detta och planerade åtgärder med bland annat installation av brandsläckare genomförs i oktober 2019.

I enlighet med underhållsplanen har det under hösten genomförts fasadvätt samt stamspolning.

Styrelsen beslutar att amortera 1 000 000:- på lånet och amorteringen utfördes i november 2019.

	Antal
Antal medlemmar vid årets början	36
Under året tillkommande medlemmar	4
Under året avgående medlemmar	4
Antal medlemmar vid årets slut	36
Under året har 2 överlåtelser skett.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 096	1 076	1 065	1 086
Resultat efter finansiella poster	-247	-40	-91	-70
Soliditet %	77	76	76	76
Balansomslutning	59 130	60 426	60 630	60 675
Årsavgift bostäder kr/kvm, exkl värme o vatten	658	626	626	626

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 020 000	418 273	-640 534	-39 506
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-39 506	39 506
Förändring av underhållsfond		94 214	-94 214	
Årets resultat				-246 868
Belopp vid årets utgång	46 020 000	512 487	-774 254	-246 868

AN
EB

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-774 254
Årets resultat	-246 868
<i>Summa</i>	-1 021 122

Förslag till disposition:

Avsättning till undehållsfond	194 629
Balanseras i ny räkning	-1 215 751
<i>Summa</i>	-1 021 122

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



AN PE
ER

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 096 080	1 075 992
Övriga rörelseintäkter		97 479	10 519
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 193 559	1 086 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-716 805	-503 831
Övriga externa kostnader	3	-118 463	-68 152
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-26 281	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 156	-390 156
Summa rörelsekostnader		-1 251 705	-968 710
Rörelseresultat		-58 146	117 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 247	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 969	-157 307
Summa finansiella poster		-188 722	-157 307
Resultat efter finansiella poster		-246 868	-39 506
Resultat före skatt		-246 868	-39 506
Årets resultat		-246 868	-39 506


ANV PE
EB

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 363 475	58 753 631
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 363 475</i>	<i>58 753 631</i>
Summa anläggningstillgångar		58 363 475	58 753 631
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 630	-3 239
Övriga fordringar		9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	36 150	31 912
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>38 789</i>	<i>28 682</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 775	1 643 829
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>727 775</i>	<i>1 643 829</i>
Summa omsättningstillgångar		766 564	1 672 511
SUMMA TILLGÅNGAR		59 130 039	60 426 142



AN PE
EB

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 020 000	46 020 000
Fond för yttre underhåll	512 487	418 273
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>46 532 487</i>	<i>46 438 273</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-774 254	-640 534
Årets resultat	-246 868	-39 506
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 021 122</i>	<i>-680 040</i>
Summa eget kapital	45 511 365	45 758 233
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 13 392 229	14 440 893
Summa långfristiga skulder	13 392 229	14 440 893
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	48 645	44 912
Leverantörsskulder	67 650	58 348
Skatteskulder	653	1 339
Övriga skulder	2 052	2 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 107 445	120 129
Summa kortfristiga skulder	226 445	227 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 130 039	60 426 142



AN FE
EB

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal
Byggnad	1	100
Markanläggningar	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	949 902	915 576
	Hysesintäkter p-platser ej moms	60 864	66 424
	Hysesintäkter p-platser moms	9 408	6 272
	Årsavgift värme / vatten	87 720	87 720
	Rabatt årsavgift	-11 814	-
	Summa	1 096 080	1 075 992

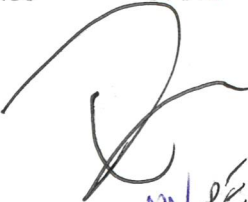
Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel + fastighetsskötsel extra	-40 862	-36 265
	Fastighetsstädning	-66 467	-36 602
	Hissbesiktning	-2 540	-3 954
	OVK	-59 375	-
	El	-120 355	-85 999
	Uppvärmning	-50 970	-70 116
	Funktionskontroll/service	-	-15 480
	Vatten och avlopp	-48 850	-47 149
	Sophämtning/renhållning	-24 715	-15 590
	Snöröjning/sandning	-1 600	-6 750
	Fastighetsskatt	-15 824	-15 364
	Fastighetsförsäkring	37 073	-23 081
	Kabel-TV / Bredband	-13 876	-13 876
	Grundavtal hissar	-13 558	-7 610
	Energikostnad	-1 500	-
	Reparation och underhåll	-211 052	-101 241
	Reparation och underhåll hiss	-16 768	-19 001
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-11 058	-3 450
	Förbrukningsmaterial / förbrukningsinventarier	-54 508	-1 902
	Hisstefon	-	-401
	Summa	-716 805	-503 831

 AN PE
EB

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-15 313	-9 688
	Kameral förvaltning	-33 960	-33 216
	Kameral förvaltning, extra	-2 784	-3 943
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 645	-3 218
	Föreningsomkostnader	-1 400	-118
	Konsultkostnader	-5 938	-
	Bankkostnader	-2 727	-2 476
	Övriga främmande tjänster	-47 474	-6 219
	Föreningsavgifter	-4 510	-8 780
	Inkassokostnader	-1 050	-494
	Porto	-53	-
	Hysesförlust p-plats/garage	-609	-
	Summa	-118 463	-68 152

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde Byggnad	38 735 750	38 735 750
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde Mark	22 000 000	22 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	60 735 750	60 735 750
	Ingående avskrivningar	-1 982 119	-1 591 963
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-390 156	-390 156
	Utgående avskrivningar	-2 372 275	-1 982 119
	Redovisat värde	58 363 475	58 753 631
	Taxeringsvärden	40 800 000	
	Taxeringsvärde Byggnad	27 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	13 800 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	8 258	7 442
	FRUBO AB	2 876	8 490
	Bredband	1 313	3 469
	Kabel-TV	2 156	-
	Schindler Hiss AB	-	4 510
	Kylmontage	8 784	8 001
	HSB Stockholm	12 763	-
	Summa	36 150	31 912


AN PE
EB

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
SBAB 21461202	2020-06-17 1,24%	-4 813 625	-4 828 602
SBAB 21461245	2022-12-06 1,24%	-4 813 625	-4 828 602
SBAB 21705845	2020-12-07 1,31%	-3 813 624	-4 828 601
Kort del av långa lån		48 645	44 912
Summa		-13 392 229	-14 440 893

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 13 154 106 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror		37 345	72 803
Upplupna utgiftsräntor		507	447
Revisionsarvode		10 000	5 000
Styrelsearvode		20 000	20 000
Styrelsearvode, soc. avgifter		6 284	6 284
Fortum Markets		5 895	6 213
Skelleftå Kraft		3 435	2 936
Stockholm Exergi		6 840	6 446
Stockholm vatten		17 139	-
Summa		107 445	120 129

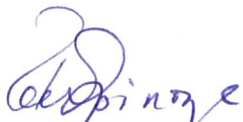



AN PE
EB

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 741 000	14 741 000
	Summa ställda säkerheter	14 741 000	14 741 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020- 03-31


Paula Espinoza

Anders Norling



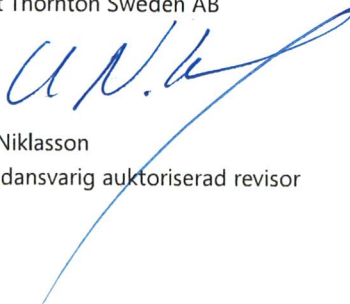
Tia Jumbe

Erik Bergman, ersätter Johan Yilmaz



Vår revisionsberättelse har lämnats 9/4-2020

Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



AN PE
EB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilla Örnberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

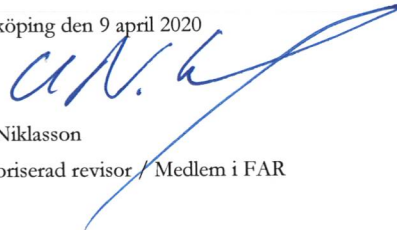
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 9 april 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR