

ÅRSREDOVISNING 2014
Brf Ormen Större nr 17



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ormen Större nr 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-04 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormen Större nr 17	1935	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

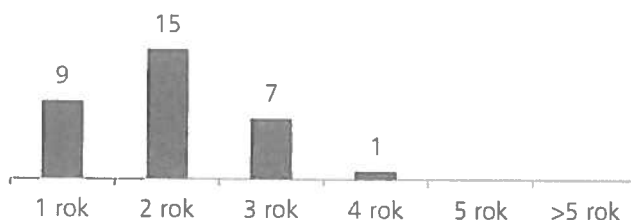
Fastighetens värdeår är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 205 m², varav 1 652 m² utgör lägenhetsyta och 553 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Herr & Dam Frisering	20 m ²	2015-09-30
Resturang	141 m ²	2014-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	i källarplanet

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmepanna	2012	Utfört 2012
Målning fönster utvändigt	2012 - 2013	Arbetet påbörjat 2013 försätter 2014
Nya balkonger	2011	
Ventilationsarbeten	2010 - 2011	Åtgärder efter OVK 2010-2011
Ommålning trapp	2004	
Pannrumrensning	2004	
Fönsterreparation	1990	
Rörstambyte	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Omläggning av tak	1988	viss upprustning 2008
Elstambyte	1987	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem sades upp december 2012
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötare	Södermalms Hustomte
S.O Tak	Takskottning
EON	EL
Fortum	EL/Värme
Ventilationsunderhåll	Habistat Från 2014 Valvet AB
Trappstädning	Södermalms hustomte
Besiktning värmepanna	Energiekonomi
Internet och TV	Från April 2014 gruppanslutning via Bredbandsbolaget

Medlemmar

Medlemslägenheter: 32 st.

Medlemslokaler: 4 st.

Överlåtelser under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Fredrik Norling	Ordförande
Helena Helgö	Ledamot
Ellinor Ekman	Ledamot
Sven Frisk	Ledamot
Fredrik Forsanäs	Ledamot
Torbjörn Lilja	Ledamot
Dennis Öhbom	Ledamot

Eva Häggmark	Suppleant
Lotta Jonsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Norling.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Marcus Strömberg
Carl-Henrik Wikman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2013-10-22. Extra stämma med anledning av stadgeändring i samband med byte av leverantör av Bredband, Internet och telefoni.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under räkenskapsåret 2013 påbörjades målning av fönster utvändigt, enligt underhållsplan. Målning kommer att fortsätta under 2014 och utförs för att skydda fönstren i fastigheten så att träet inte ska ta skada.

Belysning med rörelsedetektor har installerats i portarna på Brännkyrkagatan och Timmermansgatan.

Upphandling av bredband, TV och telefoni ledde till att ComHem sades upp i december och att nytt avtal med gruppanslutning tecknades med Bredbandsbolaget.

Omförhandling av Nostranos hyresavtal inleddes 2013 och kommer att avslutas under 2014.

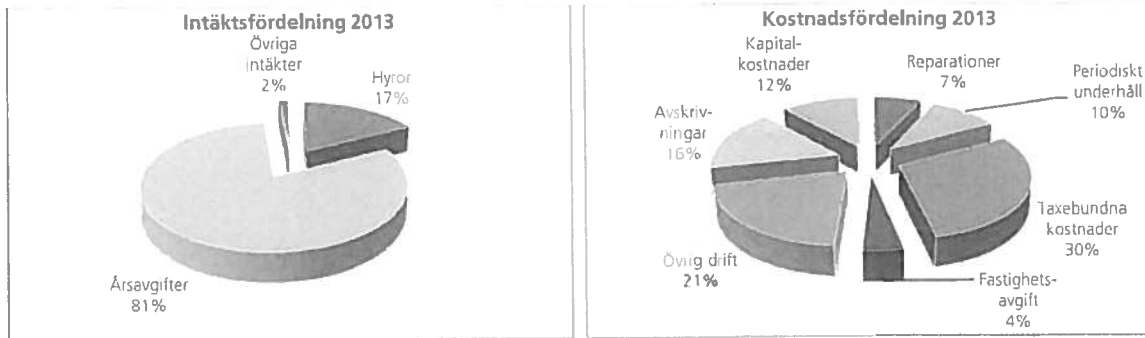
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I mars 2014 påbörjades byte av gruppanslutning för internet, TV och telefoni. Bredbandsbolaget introduceras och ComHem fasas ut.

Målningen av fönster som påbörjades 2013 kommer att fortsätta under 2014 så snart väder tillåter.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 652 m² bostäder och 553 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	697	697	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 310	3 373	3 436	2 839
Elkostnad/m ² totalyta	30	28	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	148	152	133	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	20	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	95	93	38

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-143 847
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-298 877
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 914
summa ansamlad förlust	-558 638
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	175 000 -383 638

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 559 804	1 422 374
Övriga rörelseintäkter		24 215	18 801
		1 584 019	1 441 175
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-102 371	-130 839
Reparationer		-118 970	-56 190
Periodiskt underhåll		-175 000	-277 886
Taxebundna kostnader		-515 765	-505 758
Övriga driftskostnader		-82 569	-80 967
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-73 100	-75 030
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-111 086	-110 626
Personalkostnader		-62 359	-64 395
Avskrivningar		-286 322	-275 676
		-1 527 541	-1 577 368
RÖRELSERESULTAT		56 478	-136 193
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 355	1 304
Räntekostnader		-201 680	-210 307
		-200 325	-209 003
ÅRETS RESULTAT		-143 847	-345 196

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 080 218	9 366 540
	9 080 218	9 366 540
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 083 018	9 369 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 168	45
Skattefordringar	87 786	85 856
Övriga fordringar	2 048	1 418
Förutbetalda kostnader Not 4	18 453	59 257
	113 455	146 576
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	60 000	60 000
SBC klientmedel i SHB	666 268	666 920
	726 268	726 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	839 723	873 496
SUMMA TILLGÅNGAR	9 922 741	10 242 837

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 595 297	3 595 297
Upplåtelseavgifter		3 965	3 965
Kapitaltillskott		620 043	620 043
Fond för yttre underhåll	Not 6	461 461	622 547
		4 680 766	4 841 852
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-414 791	-230 681
Årets resultat		-143 847	-345 196
		-558 638	-575 877
SUMMA EGET KAPITAL		4 122 128	4 265 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	5 363 008	5 467 548
		5 363 008	5 467 548
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	104 540	104 540
Leverantörsskulder		81 583	100 928
Övriga kortfristiga skulder		60 000	60 000
Upplupna kostnader	Not 8	90 351	140 154
Förutbetalda avgifter och hyror		101 131	103 691
		437 605	509 313
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 922 741	10 242 837
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	11 842 000	11 842 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fastighetsförbättringar	6 %	6 %
Ventilation	10%5 %	10%5 %
Balkonger/terasser	5 %	5 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 282 723	1 151 223
Hysesintäkter	277 081	271 151
	1 559 804	1 422 374

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	5 926	5 926
Fastighetsskötsel beställning	15 212	16 106
Fastighetsskötsel gård entrepr	249	0
Snöröjning/sandning	3 750	39 375
Städning entreprenad	47 948	43 286
Städning enligt beställning	612	5 039
Mattvätt/Hyrmattor	7 996	7 996
Sotning	6 811	2 475
Hissbesiktning	2 524	1 209
Gård	2 907	500
Serviceavtal	6 750	6 625
Förbrukningsmateriel	1 687	2 302
	102 371	130 839

**Not 2 Forts.
Avskrivningar**

Byggnad	156 574	156 574
Förbättringar	129 748	119 102
	<u>286 322</u>	<u>275 676</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 527 541** **1 577 368**

Not 3 **2013-12-31** **2012-12-31**
BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	13 250 310	11 280 479
Nyanskaffningar	0	1 969 831
Utgående anskaffningsvärde	<u>13 250 310</u>	<u>13 250 310</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 883 770	-3 608 094
Årets avskrivningar enligt plan	-286 322	-275 676
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 170 092</u>	<u>-3 883 770</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **9 080 218** **9 366 540**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 392 000 392 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	17 876 000	17 027 000
Taxeringsvärde mark	20 762 000	19 308 000
	<u>38 638 000</u>	<u>36 335 000</u>

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	35 200 000	33 200 000
Lokaler	3 438 000	3 135 000
	<u>38 638 000</u>	<u>36 335 000</u>

Not 4 **2013-12-31** **2012-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	8 758	49 593
Kabel TV	8 274	8 243
Serviceavtal hiss	1 421	1 421
	<u>18 453</u>	<u>59 257</u>

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 595 297	0	0	3 595 297
Upplåtelseavgifter	3 965	0	0	3 965
Kapitaltillskott	620 043	0	0	620 043
Fond för yttre underhåll	461 461	115 914	-277 000	622 547
Summa bundet eget kapital	4 680 766	115 914	-277 000	4 841 852
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-414 791	-115 914	-68 196	-230 681
Årets resultat	-143 847	-143 847	345 196	-345 196
Summa ansamlad förlust	-558 638	-259 761	277 000	-575 877
Summa eget kapital	4 122 128	-143 847	0	4 265 976

Not 6 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	622 547	663 542
Reservering enligt stadgar	115 914	109 005
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-277 000	-150 000
Vid årets slut	461 461	622 547

Not 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,380 %	3 148 245	3 180 785	Rörligt
Nordea Hypotek AB	4,000 %	1 207 048	1 243 048	Rörligt
Nordea Hypotek AB	4,000 %	1 112 255	1 148 255	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		5 467 548	5 572 088	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-104 540	-104 540	
		5 363 008	5 467 548	

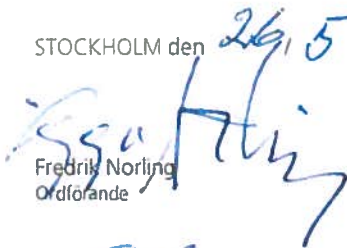
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 944 848 kr.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	5 232	6 725
Värme	41 354	52 915
Vatten	3 099	0
Extern revisor	12 700	12 700
Ränta	27 966	28 439
Snöröjning	0	39 375
	<u>90 351</u>	<u>140 154</u>

STOCKHOLM den 26/5 2014



Fredrik Norling
Ordförande



Ellinor Ekman
Ledamot



Fredrik Forsanäs
Ledamot



Sven Frisk
Ledamot



Helena Helgö
Ledamot



Torbjörn Lilja
Ledamot



Dennis Öhbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2014



Jan-Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ormen Större nr 17, org. nr 702001-6114

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ormen Större nr 17 för år 2013.

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 revisionsssed 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 Brf Ormen Större nr 17s finansiella ställning per den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ormen Större nr 17 för år 2013.

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 revisionsssed 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 är ersättningskyldig mot föreningen.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 maj 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

