

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Ormen Större nr 17



Valberedning

Charlotte Gershagen
Eva Häggmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-08.

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.

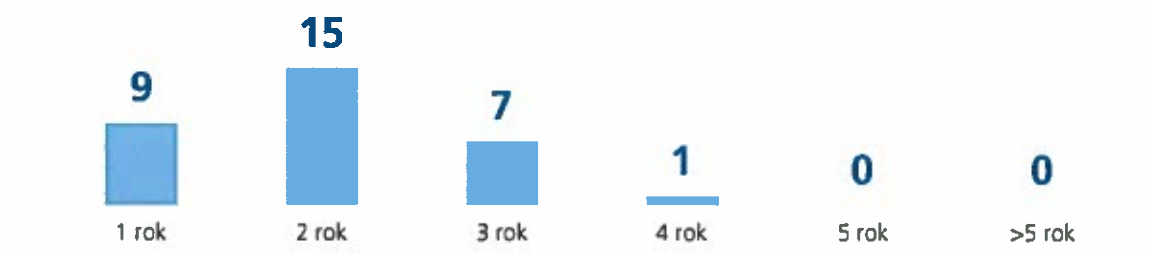
Fastighetens värdeår är 1964.

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	2018-02-28

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 - 2014	Arbetet påbörjat 2013 avslutat 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

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

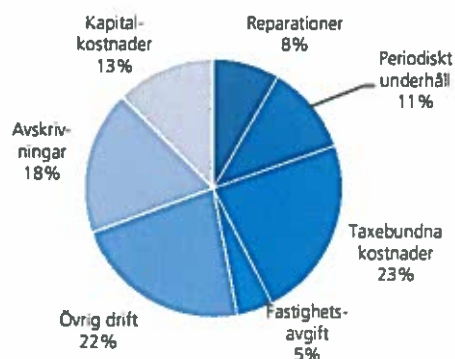
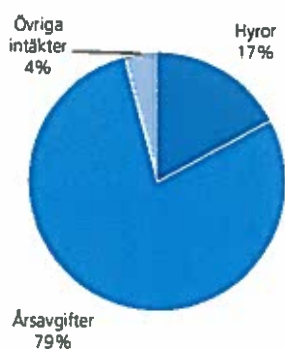
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötare	Södermalms Hustomte
S.O Tak	Takskottning
EON	EL
Fortum	EL/Värme
Ventilationsunderhåll	Valvet AB
Trappstädning	Södermalms hustomte
Besiktning värmepanna	Energiekonomi
TV	Bredbandsbolaget
Besiktning Hiss	Inspecta
Besiktning Tvättstuga	Söderkyl

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	726 268	726 920
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 628 004	1 584 019
Finansiella intäkter	1 442	1 355
Minskning korta fordringar	108 060	33 121
	1 737 506	1 618 495
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 101 624	1 241 219
Finansiella kostnader	197 773	201 680
Minskning av föreningens lån	104 540	104 540
Minskning av korta skulder	64 556	71 708
	1 468 493	1 619 147
KASSA VID ÅRETS SLUT	995 280	726 268
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	269 012	-652

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Helena Helgö flyttade under 2014. Fredrik Norling tog över som ordförande efter att Helena flyttat.
- Ingått avtal om årlig översyn av tvättstugans maskiner med Söderkyll AB
- Radonmätning genomförd
- Fiber har dragits in i lägenheter och lokaler.
- Bytt Internetleverantör från ComHem till Bredbandsbolaget
- Avslutat fönstermålning
- Införskaffat caféstolar + bord samt nytt parasoll till bakgården
- Målning av hiss samt hisschakt samt bytt till ny matta
- Tecknat nytt 3-årigt avtal med Restaurang Nostrano
- Inrett utrymme till verkstad för målning & snickerier
- Installerat nya ytterlampor med sensorer

Händelser efter året

- Bytt tvättmaskin

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 44 st

Förändring från föregående år: +1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	776	697	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 246	3 310	3 373	3 436
Elkostnad/m ² totalyta	23	30	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	109	148	152	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	91	95	93
Soliditet (%)	43	42	42	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44	-144	-345	-305
Nettoomsättning (tkr)	1 627	1 584	1 440	1 433

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	43 726
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-383 638
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 914
summa ansamlad förlust	-455 826

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-455 826
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 561 283	1 559 804
Övriga rörelseintäkter	Not 2	66 720	24 215
		1 628 004	1 584 019
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-409 163	-396 341
Driftkostnader	Not 4	-513 579	-671 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 506	-111 086
Personalkostnader	Not 6	-63 376	-62 359
Avskrivningar	Not 7	-286 322	-286 322
		-1 387 946	-1 527 541
RÖRELSERESULTAT		240 057	56 478
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 442	1 355
Räntekostnader		-197 773	-201 680
		-196 331	-200 325
ÅRETS RESULTAT		43 726	-143 847

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	8 793 896	9 080 218
	8 793 896	9 080 218
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 796 696	9 083 018
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 672	5 168
SBC Klientmedel i SHB	935 280	0
Övriga fordringar	2 723	89 834
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	18 453
	940 675	113 455
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	60 000	60 000
SBC klientmedel i SHB	0	666 268
	60 000	726 268
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 000 675	839 723
SUMMA TILLGÅNGAR	9 797 372	9 922 741

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 599 262	3 599 262
Kapitaltillskott		620 043	620 043
Fond för yttre underhåll	Not 12	402 375	461 461
		4 621 680	4 680 766
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-499 552	-414 791
Årets resultat		43 726	-143 847
		-455 825	-558 638
SUMMA EGET KAPITAL		4 165 855	4 122 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 258 468	5 363 008
		5 258 468	5 363 008
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	104 540	104 540
Leverantörsskulder		55 636	81 583
Skatteskulder		6 147	0
Övriga kortfristiga skulder		60 000	60 000
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	146 726	191 482
		373 049	437 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 797 372	9 922 741
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	11 842 000	11 842 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Ventilation	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Balkonger/terasser	20 år	20 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 102 468	1 102 468
	Årsavgifter - lokaler	180 255	180 255
	Hyror lokaler	278 560	277 081
		1 561 283	1 559 804

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	5 130	17 280
	Bredbandsintäkter	54 144	0
	Öresutjämning	28	26
	Återbäring Allframtid	6 878	6 510
	Övriga intäkter	541	399
		66 720	24 215

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 926
	Fastighetsskötsel beställning	12 918	15 212
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	249
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	51 129	47 948
	Städning enligt beställning	0	612
	Mattvätt/Hyrmattor	8 212	7 996
	Sotning	0	6 811
	Hissbesiktning	1 288	2 524
	Myndighetstillsyn	6 925	0
	Gård	6 004	2 907
	Serviceavtal	6 029	6 750
	Förbrukningsmateriel	1 493	1 687
		97 747	102 371
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 738
	Lokaler	1 025	5 221
	Tvättstuga	2 870	4 719
	Sophantering/återvinning	0	1 738
	Lås	1 298	0
	VVS	35 643	49 113
	Värmeanläggning/undercentral	9 200	0
	Ventilation	0	40 902
	Elinstallationer	22 728	3 836
	Hiss	55 934	5 937
	Skador/klotter/skadegörelse	985	5 766
	Vattenskada	2 359	0
		132 042	118 970
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	179 375	175 000
		179 375	175 000
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	409 163	396 341
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	49 834	66 353
	Värme	239 336	326 537
	Vatten	44 742	51 057
	Sophämtning/rehållning	28 147	63 976
	Grovsopor	0	7 842
		362 059	515 765
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 996	49 593
	Kabel-TV	11 806	32 976
	Bredband	36 394	0
		78 196	82 569
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	73 324	73 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	513 579	671 434

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	200	0
	Juridiska åtgärder	7 906	5 500
	Inkassering avgift/hyra	1 200	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	-200	12 500
	Föreningskostnader	5 215	1 138
	Fritids och Trivselkostnader	2 185	0
	Förvaltningsarvode	83 256	81 282
	Förvaltningsarvodena övriga	1 063	0
	Administration	4 281	3 916
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 400	4 950
		115 506	111 086
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	48 500
	Sociala kostnader	13 376	13 859
		63 376	62 359
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	156 574	156 574
	Förbättringar	129 747	129 748
		286 322	286 322

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 250 310	13 250 310
	Utgående anskaffningsvärde	13 250 310	13 250 310
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 170 092	-3 883 770
	Årets avskrivningar enligt plan	-286 322	-286 322
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 456 414	-4 170 092
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 793 896	9 080 218
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	392 000	392 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 876 000	17 876 000
	Taxeringsvärde mark	20 762 000	20 762 000
		38 638 000	38 638 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
	Lokaler	3 438 000	3 438 000
		38 638 000	38 638 000
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	8 758
	Kabel TV	0	8 274
	Serviceavtal hiss	0	1 421
		0	18 453

Not 11 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
Uppåtelseavgifter	3 965	0	0	3 965
Kapitaltillskott	620 043	0	0	620 043
Fond för yttre underhåll	402 375	115 914	-175 000	461 461
S:a bundet eget kapital	4 621 680	115 914	-175 000	4 680 766
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-499 552	-115 914	31 153	-414 791
Årets resultat	43 726	43 726	143 847	-143 847
S:a ansamlad förlust	-455 825	-72 188	175 000	-558 638
S:a eget kapital	4 165 855	43 726	0	4 122 128

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	461 461	622 547
Reservering enligt stadgar	115 914	115 914
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-175 000	-277 000
Vid årets slut	402 375	461 461

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

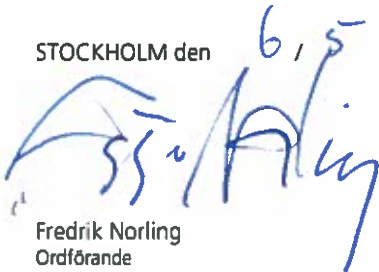
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	3,380 %	3 115 705	3 148 245	2015-02-18
Nordea	4,000 %	1 171 048	1 207 048	2016-02-17
Nordea	4,000 %	1 076 255	1 112 255	2016-02-17
Summa skulder till kreditinstitut		5 363 008	5 467 548	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-104 540	-104 540	
		5 258 468	5 363 008	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 840 308 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	5 232
	Värme	0	41 354
	Vatten	0	3 099
	Extern revisor	0	12 700
	Ränta	27 609	27 966
	Förutbetalda avgifter och hyror	119 117	101 131
		146 726	191 482

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 5 2015



Fredrik Norling
Ordförande



Ellenor Ekman
Sekreterare



Sven Frisk
Kassör



Frida Gustafsson
Ledamot



Torbjörn Lilja
Ledamot



Carl-Henrik Wikman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad 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 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 Brf Ormen Större Nr 17s 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 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 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 är ersättningsskyldig 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor