

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ormen Större nr 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jesper Adeberg	Ledamot
Elizabeth Cappellano	Ledamot
Johan Egerkrans	Ledamot
Sven Frisk	Ledamot
Charlotte Gershagen	Ledamot
Christoffer Nordenlöw	Ledamot

Charlotte Jonson Linder Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Olov Frisk, Charlotte Britta Gershagen, Gerd Eva Charlotte Jonson Linder och Christoffer Per Gunnar Nordenlöw.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Eva Häggmark
Fredrik Norling

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Ormen Större nr 17	1935	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

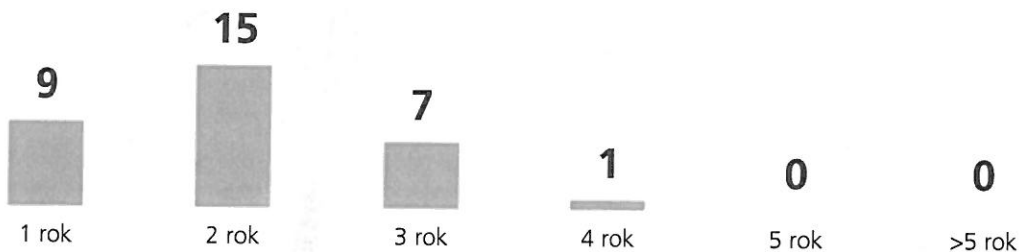
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

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	2018-09-30
Resturang	141 m ²	2018-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	i källarplanet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation dörrautomatik	2016	
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
Pannrumsrenovering	2004	
Ommålning trapp	2004	
Fönsterreparation	1990	
Rörstambyte	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Omläggning av tak	1988	viss upprustning 2008
Elstambyte	1987	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2017	
Målning tak	2018	Yttertak
Byte värmeledningar, radiatorer	2020	
Målning fönster	2021	

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
Fastighetsskötare	Södermalms Hustomte
S.O Tak	Taskottning
EON	EL
Fortum	EL/Värme
Ventilationsunderhåll	Valvet AB
Trappstädning	Södermalms hustomte
Besiktning värmepanna	Energiekonomi
TV	Bredbandsbolaget
Besiktning Hiss	Inspecta
Besiktning Tvättstuga	Söderkyl

Övrig information

Föreningen har en ny hemsida: www.ormenstorre17.com

Föreningens ekonomi

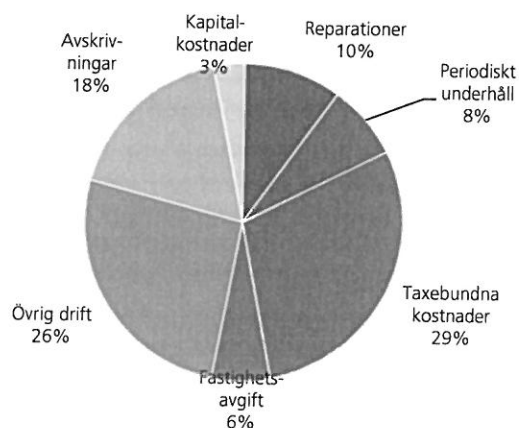
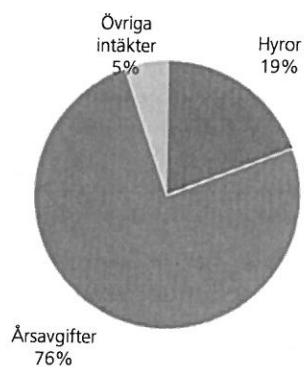
Föreningen budgeterar kontinuerligt för kostnader upptagna i den fleråriga underhållsplanen.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 507 163	995 280
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 698 430	1 731 571
Finansiella intäkter	212	296
Minskning kortfristiga fordringar	10	2 655
Ökning av kortfristiga skulder	1 204	29 407
	1 699 856	1 763 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 143 124	1 018 347
Finansiella kostnader	45 881	125 092
Minskning av långfristiga skulder	189 203	108 608
	1 378 208	1 252 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 828 810	1 507 163
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	321 648	511 882

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

- Installation av dörrautomatik
- Stamspolning av samtliga rör
- Beslut om sänkning av månadsavgift
- Sotning av fungerande eldstäder

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:43
Tillkommande medlemmar:10
Avgående medlemmar:7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	776	776	776
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 066	3 181	3 246	3 310
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	23	30
Värmekostnad/m ² totalyta	128	127	109	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	57	90	91
Soliditet (%)	47	45	43	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	255	333	44	-144
Nettoomsättning (tkr)	1 688	1 675	1 627	1 584

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

Förändringar 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	643 311	125 022	0	518 289
S:a bundet eget kapital	4 862 616	125 022	0	4 737 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-363 399	-125 022	333 362	-571 739
Årets resultat	254 571	254 571	-333 362	333 362
S:a ansamlad förlust	-108 828	129 549	0	-238 377
S:a eget kapital	4 753 788	254 571	0	4 499 217

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	254 571
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-238 378
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 022
summa balanserat resultat	-108 829

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-108 829
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 687 930	1 674 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 500	56 872
Summa rörelseintäkter		1 698 430	1 731 571
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-935 404	-809 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 073	-146 539
Personalkostnader	Not 6	-63 647	-62 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 066	-255 066
Summa rörelsekostnader		-1 398 190	-1 273 413
RÖRELSERESULTAT		300 240	458 158
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 881	-125 092
Summa finansiella poster		-45 669	-124 796
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		254 571	333 362
ÅRETS RESULTAT		254 571	333 362

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	8 283 764	8 538 830
Summa materiella anläggningstillgångar	8 283 764	8 538 830
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 286 564	8 541 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 771 540	1 449 903
Summa kortfristiga fordringar	1 771 540	1 449 903
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	60 000	60 000
Summa kassa och bank	60 000	60 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 831 540	1 509 903
SUMMA TILLGÅNGAR	10 118 105	10 051 533

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 599 262	3 599 262
Kapitaltillskott		620 043	620 043
Fond för yttre underhåll	Not 11	643 311	518 289
Summa bundet eget kapital		4 862 616	4 737 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-363 399	-571 739
Årets resultat		254 571	333 362
Summa fritt eget kapital		-108 828	-238 377
SUMMA EGET KAPITAL		4 753 788	4 499 217
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 897 197	5 001 600
Summa långfristiga skulder		4 897 197	5 001 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	168 000	252 800
Leverantörsskulder		63 230	112 153
Skatteskulder		14 751	3 840
Övriga skulder		79 020	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	142 119	121 923
Summa kortfristiga skulder		467 120	550 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 118 105	10 051 533

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Ventilation	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Balkonger/terrasser	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 102 468	1 102 468
Årsavgifter - lokaler	180 255	180 255
Hyror lokaler	324 867	313 383
Kabel-TV intäkter	1 080	1 080
Bredbandsintäkter	72 192	72 192
Vatten-/värmeintäkter	7 050	5 288
Öresutjämning	17	34
	1 687 930	1 674 699

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	10 500	9 450
Övriga intäkter	0	47 422
	10 500	56 872

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 272	7 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	267	268
	Snöröjning/sandning	3 795	15 813
	Städning entreprenad	53 678	49 463
	Städning enligt beställning	1 368	5 884
	Mattvätt/Hyrmattor	8 384	8 287
	Sotning	5 544	0
	Hissbesiktning	1 421	1 361
	Myndighetstillsyn	0	8 955
	Gemensamma utrymmen	999	0
	Gård	5 721	4 575
	Serviceavtal	6 755	5 216
	Förbrukningsmateriel	2 349	997
	Störningsjour och larm	17 940	0
	Brandskydd	0	9 584
		112 492	118 278
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 757	1 175
	Tvättstuga	7 906	1 175
	Sophantering/återvinning	2 538	0
	Entré/trapphus	3 425	91
	Lås	14 935	1 180
	VVS	72 017	12 838
	Värmeanläggning/undercentral	7 375	7 050
	Ventilation	0	39 812
	Elinstallationer	7 955	33 025
	Hiss	2 041	4 525
	Huskropp utvändigt	0	1 313
	Skador/klotter/skadegörelse	1 260	2 375
	Vattenskada	17 907	7 500
		143 116	112 059
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	34 925
	Lås	69 375	0
	VVS	40 125	0
		109 500	34 925
	Taxebundna kostnader		
	El	53 156	51 674
	Värme	283 109	279 548
	Vatten	50 704	42 148
	Sophämtning/renhållning	32 997	31 390
	Grovsopor	5 746	0
		425 712	404 760
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 268	28 890
	Bredband	36 000	36 000
		59 268	64 890
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 316	74 156
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	935 404	809 068

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	1 674	0
	Tele- och datakommunikation	2 487	0
	Juridiska åtgärder	9 375	26 563
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 875
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	16 071	2 559
	Styrelseomkostnader	1 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 756
	Förvaltningsarvode	88 903	85 422
	Administration	3 063	2 882
	Konsultarvode	0	5 532
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	5 200
		144 073	146 539

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 996	50 000
	Sociala kostnader	13 651	12 740
		63 647	62 740

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	156 574	156 574
	Förbättringar	98 492	98 492
		255 066	255 066

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 250 310	13 250 310
	Utgående anskaffningsvärde	13 250 310	13 250 310
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 711 480	-4 456 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 066	-255 066
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 966 546	-4 711 480
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 283 764	8 538 830
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	392 000	392 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 995 000	17 876 000
	Taxeringsvärde mark	26 679 000	20 762 000
		41 674 000	38 638 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 200 000	35 200 000
	Lokaler	4 474 000	3 438 000
		41 674 000	38 638 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	2 730	2 740
	Klientmedel hos SBC	1 768 810	1 447 163
		1 771 540	1 449 903
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början			518 289	402 375
	Reservering enligt stadgar			125 022	115 914
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			0	0
	Vid årets slut			643 311	518 289

Not 12		SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag	
Nordea	0,264 %	3 066 894	3 079 097	rörligt	
Nordea	1,610 %	967 048	1 040 255	2021-02-17	
Nordea	0,910 %	1 031 255	1 135 048	2019-02-20	
	Summa skulder till kreditinstitut	5 065 197	5 254 400		
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-168 000	-252 800		
		4 897 197	5 001 600		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 725 197 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 842 000	11 842 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Målning av hissväggar
- Byte av tvärgående avloppsrör för fyra lägenheter
- Beviljat bygglov för balkong samt altan vid indraget fönster
- Extra amortering av lån på 500 000
- Borrprov för att kontrollera utegårdens bjälklag

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	2 860	10 578
Förutbetalda avgifter och hyror	139 259	104 490
Stockholms Stad Tillsynsavgift	0	6 855
	142 119	121 923

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2017

Jesper Adeberg
Ledamot

Johan Egerkrans
Ledamot

Charlotte Gershagen
Ledamot

Elizabeth Cappellano
Ledamot

Sven Frisk
Ledamot

Christoffer Nordenlöw
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor