

Årsredovisning 2022



Brf Ormen Större 14

Org nr 769604-6080

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ormen Större 14, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14 i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket den 8 juli 1999.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ormen Större 14 i Stockholms kommun den 6 oktober 2009, för 33 560 659 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Byggnaden uppfördes år 1911 och ombyggnad skedde år 1981.

Föreningens fastighet består av 17 bostadslägenheter samt fem lokaler. Den totala boarean (BOA) är 1 131 kvm och lokalarean 324 kvm, totalt 1 455 kvm. Markareal för tomten uppgår till 475 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och i enlighet med styrelsens beslut.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 juni 2009.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 639 kr/kvm per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 55 067 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 654 000 kr och markvärdet 36 413 000 kr.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not åtta.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Edvard Sjögren	
	Antonio Caruso	
	Johan Widegren	
	Hans Lundgren	avgått pga flytt
	Tina Kullman	avgått under året

Suppleant	Åsa Ahlén
	Sandra Arvidsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden inkl ett konstituerande styrelsemöte.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Urban Aldenklint
	Ingeborg Björkman

Revisorer

Toresson Revision AB med Carina Toresson som huvudansvarig revisor och Monika Swedstrand som revisorssuppleant.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett belopp om 37 000 kr att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer uppgår till 15 000 kr.

Ekonomisk ställning

Föreningen bildades 2009 och har sen bildandet haft en mycket bra och hög stabil soliditet, vilket över tid resulterat i mycket låg belåning per kvm boyta. Detta i kombination med låga driftkostnader har inneburit att föreningen idag har lägre avgifter per kvm än snittet per kvm i Stockholms innerstad.

Årsavgifter tas inte heller ut för att till fullo för att täcka avskrivningar, varav det bokföringsmässiga resultatet över tid har kommit att vara negativt, något som dock inte påverkat föreningens kassaflöde eller likviditet.

Likviditeten är tvärtom starkare idag än på många år (883 000 kr) och föreningen har en låg skuldsättning (1,13 Mkr). Lån per kvm uppgår till 999 kr/kvm.

Notera att av föreningens totala ansamlade bokföringsmässiga redovisade förlust (6 437 668) utgör avskrivningar och avsättningar till yttre reparationsfond 81% av den ansamlade förlusten.

Föreningen innehar också mycket stora dolda finansiella tillgångar i form av bestånd av andel lokaler som utgör 22% av den totala ytan. En försiktig värdering av föreningens samlade orealiserade anläggningstillgångar indikerar ett värde på totalt ca 5,5 Mkr vid en eventuell framtida konvertering endast av ca 30% av befintliga lokaler till bostadsrätter.

Dessa orealiserade tillgångar på ca 5,5 Mkr skall ställas i perspektiv till föreningens totala skuldsättning som idag är drygt 1,13 Mkr. Fastighetens lån per kvm har succesivt reducerats med hela - 69% under de sista 5 åren och har därmed gått från 3 248kr/kvm (2018) till 999kr /kvm (2022). Soliditeten har under samma period stärkts från 87,6% (2018) till 94,60% (2022).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Husets entré har renoverats till en kostnad om ca 570 kkr varav hälften betalats under 2022 och hälften under 2023
- Miljöförvaltningen har genomfört en inspektion av byggnaden
- Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 10% fr.o.m januari 2023

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (21) medlemmar. Under året har löverlåtelse skett där 1 medlem utträdde och 1 medlem inträdde i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 181	1 138	1 102	1 043
Resultat efter finansiella poster *	-818	-167	-348	-533
Soliditet (%)	94,4	95,1	94,5	93,2
Balansomslutning	31 227	31 863	32 234	32 929
Skuldränta (%)	1,7	0,4	0,8	1,8
Fastighetslån/kvm	999	999	999	1 624
Årsavgifter/kvm	639	618	602	562

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster *

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av samtliga tillgångar respektive summan av samtliga skulder och eget kapital.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

*Ovan resultat efter finansiella poster innehåller till stor del avskrivningar.

Avskrivningar för respektive räkenskapsår som ingår i resultat efter finansiella poster enligt nedan:

2018 (-355)

2019 (-355)

2020 (-355)

2021 (-355)

2022 (-355)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 207 002	2 325 480	1 086 159	-6 145 333	-167 247	30 306 061
Disposition av föregående års resultat:			125 088	-292 335	167 247	0
Årets resultat					-817 812	-817 812
Belopp vid årets utgång	33 207 002	2 325 480	1 211 247	-6 437 668	-817 812	29 488 249

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 437 668
årets förlust	-817 812
	-7 255 480

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	165 201
i ny räkning överföres	-7 420 681
	-7 255 480

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kommentar sid 3 "Förvaltningsberättelse/Ekonomisk ställning".

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 181 331	1 138 325
Övriga rörelseintäkter		5 389	45 092
Summa rörelseintäkter		1 186 720	1 183 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 457 093	-845 302
Övriga externa kostnader	4	-123 148	-111 384
Personalkostnader	5	-45 315	-31 100
Avskrivningar		-355 927	-355 927
Summa rörelsekostnader		-1 981 483	-1 343 713
Rörelseresultat		-794 763	-160 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 360	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 409	-6 951
Summa finansiella poster		-23 049	-6 951
Resultat efter finansiella poster		-817 812	-167 247
Årets resultat		-817 812	-167 247

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	30 234 298	30 590 225
Summa materiella anläggningstillgångar		30 234 298	30 590 225
Summa anläggningstillgångar		30 234 298	30 590 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		98 118	-2 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	110 822	105 072
Summa kortfristiga fordringar		208 940	103 056
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		783 795	1 169 624
Summa kassa och bank		783 795	1 169 624
Summa omsättningstillgångar		992 735	1 272 680
SUMMA TILLGÅNGAR		31 227 033	31 862 905

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 532 482	35 532 482
Fond för yttre underhåll		1 211 247	1 086 159
Summa bundet eget kapital		36 743 729	36 618 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 437 668	-6 145 333
Årets resultat		-817 812	-167 247
Summa fritt eget kapital		-7 255 480	-6 312 580
Summa eget kapital		29 488 249	30 306 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	1 130 000
Summa långfristiga skulder		0	1 130 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 130 000	0
Leverantörsskulder		40 847	45 263
Skatteskulder		58 493	111 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	509 444	270 565
Summa kortfristiga skulder		1 738 784	426 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 227 033	31 862 905

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, standardförbättringar	100 år
Balkonger	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	722 232	699 371
Hyror bostäder	53 217	50 727
Hyror lokaler	385 218	367 563
Debiterad fastighetsskatt	16 764	16 764
Elavgifter	3 900	3 900
	1 181 331	1 138 325

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	33 140	30 650
Städkostnader	26 710	31 307
Hyra av entrémattor	6 706	6 092
Systematiskt brandskyddsarbete	12 829	422
Hisservice/besiktning	6 832	4 940
Besiktningkostnader	8 105	4 125
Reparationer	36 385	23 708
Underhåll trapphus	315 036	0
Planerat underhåll	293 364	65 138
Fastighetsel	59 625	23 856
Uppvärmning	218 167	226 415
Vatten och avlopp	52 657	48 457
Avfallshantering	41 846	51 864
Försäkringskostnader	48 238	44 615
Tomträttsavgäld	273 925	253 225
Kabel-tv	5 815	5 552
Bredband	2 924	2 924
Förbrukningsinventarier	3 170	5 635
Förbrukningsmaterial	11 619	16 378

1 457 093 **845 303**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	32 670	30 960
Fastighetsavgift	25 823	24 803
Hemsida	1 696	1 496
Porto	708	0
Föreningsgemensamma kostnader	739	210
Revisionsarvode	15 375	15 313
Ekonomisk förvaltning	35 523	30 305
Bankkostnader	1 249	2 801
Serviceavg till branschorgan	4 420	4 380
Övriga poster	4 944	1 116
	123 147	111 384

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	37 000	24 790
Sociala avgifter	8 315	6 310
	45 315	31 100

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 793 962	34 793 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 793 962	34 793 962
Ingående avskrivningar	-4 203 737	-3 847 810
Årets avskrivningar	-355 927	-355 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 559 664	-4 203 737
Utgående redovisat värde	30 234 298	30 590 225
Taxeringsvärden byggnader	18 654 000	15 974 000
Taxeringsvärden mark	36 413 000	25 722 000
	55 067 000	41 696 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträtt Stockholm Stad	69 775	64 600
Fastighetsförsäkring	36 557	36 052
Bostadsrätterna medlemskap	4 490	4 420
	110 822	105 072

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	4,27	2023-12-28	1 130 000	1 130 000
			1 130 000	1 130 000

Kortfristig del av långfristig skuld			-1 130 000	0
--------------------------------------	--	--	------------	---

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 1 130 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	1 391	221
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Beräknade sociala avgifter	10 997	10 997
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	6 990	0
Fjärrvärme	33 408	34 151
Avfallshantering	5 035	6 630
Fastighetsskötsel *	5 690	2 533
Städning	0	2 609
Vatten- och avlopp	14 136	12 186
Entrematta *	1 250	508
Reparation värme	0	791
Reparation portar	2 992	0
Underhåll	282 900	0
Ekonomisk förvaltning december	2 613	0
Brnnskyddsarbete	12 829	0
Förutbetalda avifgter och hyror	79 213	149 939
	509 444	270 565

* avser både november och december

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 198 000	4 198 000
	4 198 000	4 198 000

Stockholm

Edvard Sjögren
Ordförande

Antonio Caruso

Johan Widegren

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Ormen_Större_14.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-15 14:55:46

Dokumentet är undertecknat av:

 ANTONINO CARUSO (19621008XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-15 11:28:29
 Carina Eva Marie Toresson (19831125XXXX) Revisor	2023-05-15 14:55:46
 Johan Olof Edvard Sjögren (19791221XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-15 09:09:03
 JOHAN WIDEGREN (19770313XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-12 12:14:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Ormen_Större_14.pdf (275234 byte)

AD26DF4C9CDCAB973333EFD6526754F93C5716C03B35770A995C6F1A980E9B40A5B032C65F29BEEDF6AA
52C4C0F34DD59E9ECBF24EE2055C9BE47694003B60B6

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support