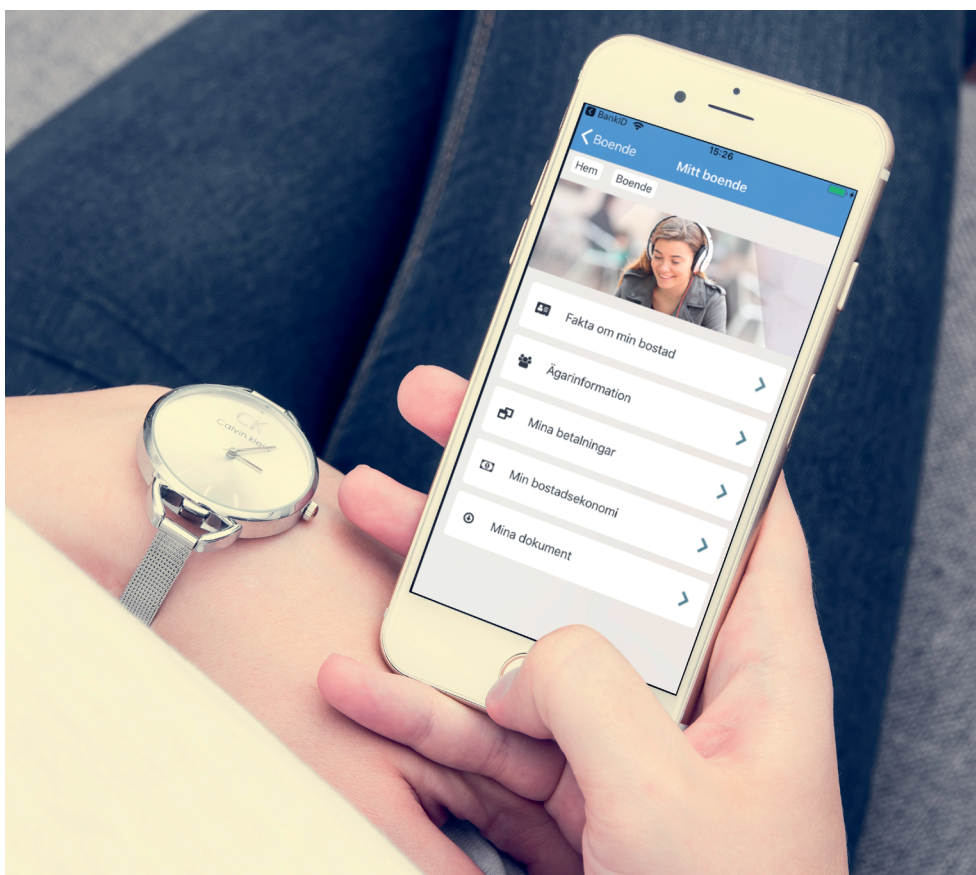




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ormen Större nr 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2048.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2017-12-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Fredrik Norling	Ordförande
Jesper Adeberg	Ledamot
Elizabeth Cappellano	Ledamot
Sven Frisk	Ledamot
Johan Lind	Ledamot
Emma Nordin	Ledamot

Charlotte Jonson Linder	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Egil Andersson
Eva Häggmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormen Större nr 17	1935	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

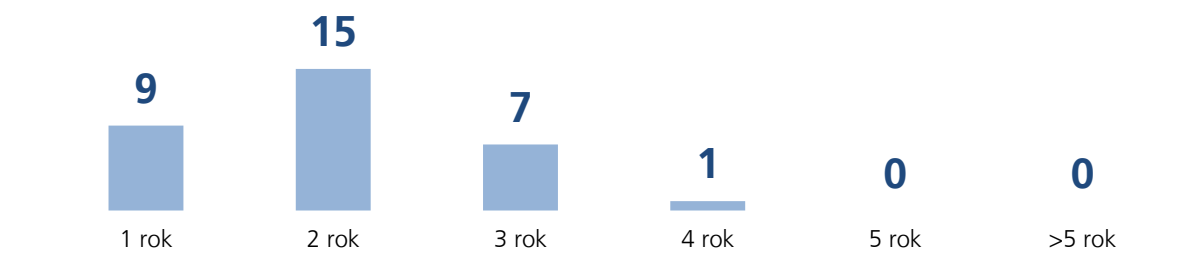
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

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 Restyle (550723-XXXX)	19 m ²	2021-09-30
Restaurang Nostrano (556591-1194)	141 m ²	2023-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	i källarplanet
Torkvind	i vindsplanet
Tvättstuga	Våning 5

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning tak	2019	Yttertak
Brandgenomgång och säkerhetsåtgärder	2019	Genomlysning och implementering av brandsäkerhetsåtgärder
Nya balkonger	2017	Avslutat
OVK	2017 - 2018	Avslutat
Installation dörrautomatik	2016	
Målning fönster utvändigt	2012 - 2014	Arbetet påbörjat 2013 avslutat 2014
Byte av värmepanna	2012	Utfört 2012
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	
Städning och uppfräschning soprummet	2020	
Byte - Sopkarusell & Transportband	2020	
Byte - värmeledningar, radiatorer	2020	
Målning - Balkongpartier - trä	2021	
Målning - Entréparti gatsida - Trä	2021	
Målning - Entréparti gårdsida - Trä	2021	
Målning - Balkongsmide	2021	
Målning - Fönster gatsida - Trä	2021	
Målning - Fönster gårdsida - Trä	2021	
OVK	2023	
Byte - golvmatta	2024	
Målning - dörrar innerparti	2024	
Maskinrengöring - Golv cementmosaik	2024	
Byta takfönster	2024	
Målning, tak, väggar och golv	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
S.O Tak	Takskottning
EON	EL
Fortum	EL/Värme
Ventilationsunderhåll	Ventexpert
Trappstädning och reparationer	Södermalms hustomte
Besiktning värmepanna	Energiekonomi
TV	Telenor
Besiktning Hiss	Kiwa
Besiktning Tvättstuga	Söderkyl
Fastighetsskötare	MFS Fastighetsservice
Driftar hiss	Sankt Eriks hiss

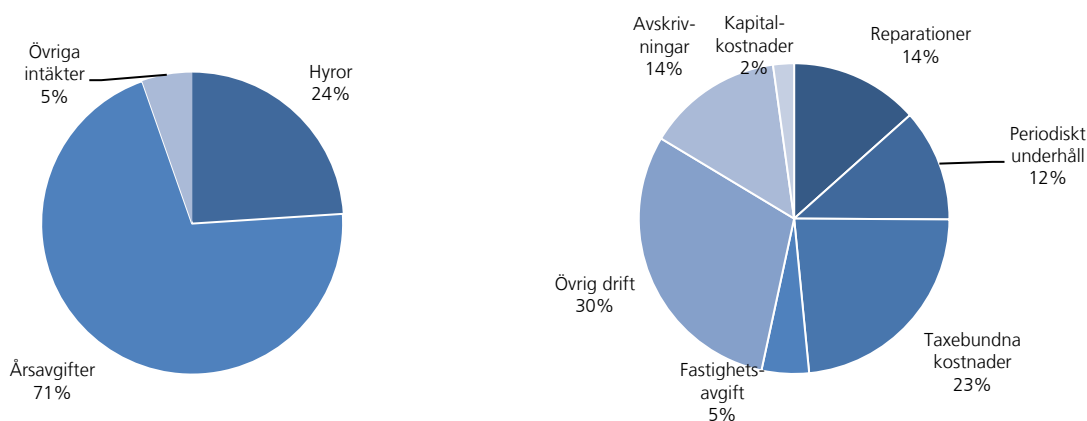
Föreningens ekonomi

Nya avtal med Bank har skrivits på för lån som har gått ut. I övrigt har föreningens ekonomi rullat på som vanligt. 2020 enligt underhållsplan förväntas dock bli ett kostsamt år med mycket åtgärder. Det har diskuterats att ta upp nya lån för att möta stora kassautgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 947 489	1 983 373
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 641 705	1 624 100
Finansiella intäkter	24	186
Balkongfond	4 596	4 596
Kapitaltillskott	0	349 500
Ökning av kortfristiga skulder	92 707	0
	1 739 032	1 978 382
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 609 017	1 153 893
Finansiella kostnader	42 176	42 882
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	349 500
Ökning av kortfristiga fordringar	1 933	5 611
Minskning av långfristiga skulder	168 000	168 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	294 380
	1 821 126	2 014 266
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 865 394	1 947 489
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-82 094	-35 884

*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 1 377 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

Föreningen har under året genomgått översyn av brandsäkerhetsåtgärder och implementerat nödvändiga åtgärder. Bland annat branddörrar och slussar, tätning av fönster med mera. Föreningen har även vidtagit åtgärder för att ta bort mal på viden, installerat cykelramp samt uppdaterat avtal med internet och teleoperatör. Det största ingreppet som föreningen har genomfört rör målning och tätning av tak enligt underhållsplan. Två lokaler ägda av tredje part i huset har gjorts om till bostadsrätter och diskussioner pågår gällande övriga lokaler som tredje part är ägare till.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	699	718	776
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 458	2 560	2 662	3 066
Elkostnad/m ² totalyta	32	34	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	132	128	124	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	25	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	19	16	21
Soliditet (%)	54	55	50	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-282	164	250	255
Nettoomsättning (tkr)	1 632	1 614	1 595	1 688

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	969 543	0	0	969 543
Fond för yttre underhåll	1 002 021	173 709	0	828 312
Balkongfond	9 192	4 596	0	4 596
S:a bundet eget kapital	5 580 018	178 305	0	5 401 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-53 741	-173 709	163 708	-43 740
Årets resultat	-282 005	-282 005	-163 708	163 708
S:a ansamlad förlust	-335 747	-455 714	0	119 968
S:a eget kapital	5 244 271	-277 409	0	5 521 681

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-282 005
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	119 967
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 709
summa balanserat resultat	-335 747
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	224 538
att i ny räkning överförs	-111 209

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 631 993	1 614 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 712	9 875
Summa rörelseintäkter		1 641 705	1 624 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 367 535	-925 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 463	-131 726
Personalkostnader	Not 6	-96 019	-97 134
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-272 541	-263 804
Summa rörelsekostnader		-1 881 558	-1 417 696
RÖRELSERESULTAT		-239 853	206 404
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 176	-42 882
Summa finansiella poster		-42 152	-42 696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-282 005	163 708
ÅRETS RESULTAT		-282 005	163 708

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	7 841 854	8 114 395
Summa materiella anläggningstillgångar	7 841 854	8 114 395
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 844 654	8 117 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11 125	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 812 881	1 904 168
Summa kortfristiga fordringar	1 824 006	1 904 168
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	60 000	60 000
Summa kassa och bank	60 000	60 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 884 006	1 964 168
SUMMA TILLGÅNGAR	9 728 660	10 081 363

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 599 262	3 599 262
Kapitaltillskott		969 543	969 543
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 002 021	828 312
Balkongfond		9 192	4 596
Summa bundet eget kapital		5 580 018	5 401 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-53 741	-43 740
Årets resultat		-282 005	163 708
Summa fritt eget kapital		-335 747	119 968
SUMMA EGET KAPITAL		5 244 271	5 521 681
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 029 942	3 197 942
Summa långfristiga skulder		3 029 942	3 197 942
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 031 255	1 031 255
Leverantörsskulder		188 930	107 724
Skatteskulder		7 556	15 452
Övriga skulder		60 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	166 706	147 309
Summa kortfristiga skulder		1 454 447	1 361 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 728 660	10 081 363

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Ventilation	20 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

	2019	2018
Årsavgifter	997 730	992 222
Årsavgifter - lokaler	162 230	162 230
Hyror lokaler	393 585	380 760
Kabel-TV intäkter	1 080	1 080
Bredbandsintäkter	70 312	70 876
Vatten-/värmeintäkter	7 050	7 050
Öresutjämning	5	7
	1 631 993	1 614 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	9 712	9 712
Övriga intäkter	0	163
	9 712	9 875

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 794	32 082
	Fastighetsskötsel beställning	4 098	11 289
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	570	2 745
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 710	549
	Snöröjning/sandning	3 750	3 750
	Städning entreprenad	55 473	56 388
	Städning enligt beställning	1 760	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 186	8 580
	Hissbesiktning	1 835	0
	Myndighetstillsyn	11 875	0
	Gemensamma utrymmen	240	0
	Gård	3 957	2 386
	Serviceavtal	6 499	6 431
	Förbrukningsmateriel	4 681	3 512
	Brandskydd	89 375	0
		223 803	127 712
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	420	0
	Entré/trapphus	53	7 836
	Lås	2 660	1 950
	VVS	161 903	22 718
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 439
	Ventilation	30 958	58 063
	Elinstallationer	995	1 325
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 693	0
	Hiss	32 297	5 958
	Tak	8 713	0
	Fasad	6 883	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 883	5 163
		257 458	115 452
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	86 250
	Tak	224 538	0
		224 538	86 250
	Taxebundna kostnader		
	El	70 772	75 023
	Värme	290 685	281 528
	Vatten	51 078	54 242
	Sophämtning/renhållning	36 671	36 497
		449 206	447 290
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 051	24 804
	Bredband	92 385	36 000
		117 436	60 804
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 094	87 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 367 535	925 032

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	400
	Tele- och datakommunikation	0	1 683
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	14 250	13 998
	Föreningskostnader	3 756	2 522
	Styrelseomkostnader	1 780	3 400
	Fritids- och trivselkostnader	601	168
	Förvaltningsarvode	97 764	94 785
	Administration	2 185	1 510
	Korttidsinventarier	7 665	0
	Konsultarvode	9 901	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
		145 463	131 726

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	21 019	22 134
		96 019	97 134

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	156 574	156 574
	Förbättringar	115 967	107 229
		272 541	263 804

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 599 810	13 250 310
	Nyanskaffningar	0	349 500
	Utgående anskaffningsvärde	13 599 810	13 599 810
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 485 415	-5 221 612
	Årets avskrivningar enligt plan	-272 541	-263 804
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 757 956	-5 485 415
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 841 854	8 114 395
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	392 000	392 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 270 000	14 995 000
	Taxeringsvärde mark	37 633 000	26 679 000
		57 903 000	41 674 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 800 000	37 200 000
	Lokaler	5 103 000	4 474 000
		57 903 000	41 674 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 487	11 695
	Skattefordran	0	4 984
	Klientmedel hos SBC	1 805 394	1 887 489
		1 812 881	1 904 168
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	828 312	768 333
	Reservering enligt stadgar	173 709	125 022
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-65 043
	Vid årets slut	1 002 021	828 312

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,972 %	2 566 894	2 566 894	2023-03-28
Nordea	1,610 %	463 048	631 048	2021-02-17
Nordea	0,853 %	1 031 255	1 031 255	2020-02-20
Summa skulder till kreditinstitut		4 061 197	4 229 197	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 031 255	-1 031 255	
		3 029 942	3 197 942	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 221 197 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 842 000	11 842 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	8 994	0
	Sophämtning	5 243	0
	Ränta	1 423	2 040
	Avgifter och hyror	120 508	123 901
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 775
	VVS	0	18 593
	Ventilation	30 538	0
		166 706	147 309

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget väsentligt har än beslutats kring. Föreningen har haft lite problem med läckor i början av året som har åtgärdats.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 5 2020



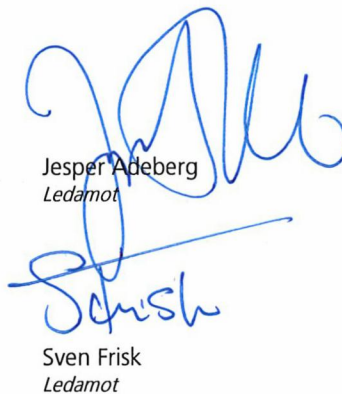
Fredrik Norling
Ordförande



Elizabeth Cappellano
Ledamot



Johan Lind
Ledamot



Jesper Adeberg
Ledamot



Sven Frisk
Ledamot

Emma Nordin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ormen Större nr 17 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 och kassaflöde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Ormen Större nr 17 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.

Solna den 1 juni 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	992 000	997 730	992 000
Årsavgifter - lokaler	162 000	162 230	162 000
Hyror lokaler	393 000	393 585	388 000
Kabel-TV intäkter	1 000	1 080	1 000
Bredbandsintäkter	69 000	70 312	69 000
Vatten-/värmeintäkter	7 000	7 050	7 000
Öresutjämning	0	5	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 712	0
	1 624 000	1 641 705	1 619 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-34 000	-28 794	0
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-4 098	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-3 000	-570	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	-1 710	-1 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-3 750	-15 000
Städning entreprenad	-59 000	-55 473	-56 000
Städning enligt beställning	-4 000	-1 760	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-9 186	-9 000
Hissbesiktning	0	-1 835	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-11 875	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-240	-1 000
Gård	-4 000	-3 957	-5 000
Serviceavtal	-7 000	-6 499	-7 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 681	-3 000
Störningsjour och larm	-6 000	0	-6 000
Brandskydd	-20 000	-89 375	0
	-175 000	-223 803	-123 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-280 000
Sophantering/återvinning	0	-420	0
Entré/trapphus	0	-53	0
Lås	0	-2 660	0
VVS	0	-161 903	0
Ventilation	0	-30 958	0
Elinstallationer	0	-995	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 693	0
Hiss	0	-32 297	0
Tak	0	-8 713	0
Fasad	0	-6 883	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 883	0
	-250 000	-257 458	-280 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 593 750	0	0
Tak	0	-224 538	0
	-1 593 750	-224 538	0
Taxebundna kostnader			
El	-79 000	-70 772	-56 000
Värme	-293 000	-290 685	-285 000
Vatten	-55 000	-51 078	-49 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-36 671	-36 000
Grovsopor	-25 000	0	-1 000
	-490 000	-449 206	-427 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-25 051	-26 000
Bredband	-38 000	-92 385	-38 000
	-64 000	-117 436	-64 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-95 123	-95 094	-89 000
	-95 123	-95 094	-89 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	-2 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	-25 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 250	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 756	-5 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-1 780	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-601	-1 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-97 764	-96 000
Administration	-3 000	-2 185	-4 000
Korttidsinventarier	0	-7 665	0
Konsultarvode	0	-9 901	-30 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-156 000	-145 463	-185 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-21 019	-20 000
	-96 000	-96 019	-95 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-157 000	-156 574	-157 000
Förbättringar	-116 000	-115 967	-99 000
	-273 000	-272 541	-256 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 192 873	-1 881 558	-1 519 000
RÖRELSERESULTAT	-1 568 873	-239 853	100 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1	0
Låneräntor	67 200	-42 176	-56 000
	67 200	-42 152	-56 000
RESULTAT	-1 501 673	-282 005	44 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE