



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ormlången 1



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Ormlången 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2024. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-07 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

Magnus Lindstedt	Ordförande
Maria Sophie Therese Åberg	Vice ordförande
Anna Linnea Birgitta Drangnér	Ledamot
Lars Magnus Daniel Johansson	Ledamot
Melissa Maria Leila Laine Vahdani	Ledamot
Anna Kristina Nygren Carlsson	Ledamot

Viveca Johanna Allstrin	Suppleant	Avgick i samband med flytt i november 2020
Rune Peter Fagerström	Suppleant	
Christina Madelen Runsten	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	Deskjockeys
----------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Stämman hölls delvis digitalt med hänsyn taget till rådande smittoläge.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormlången 1	2018	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

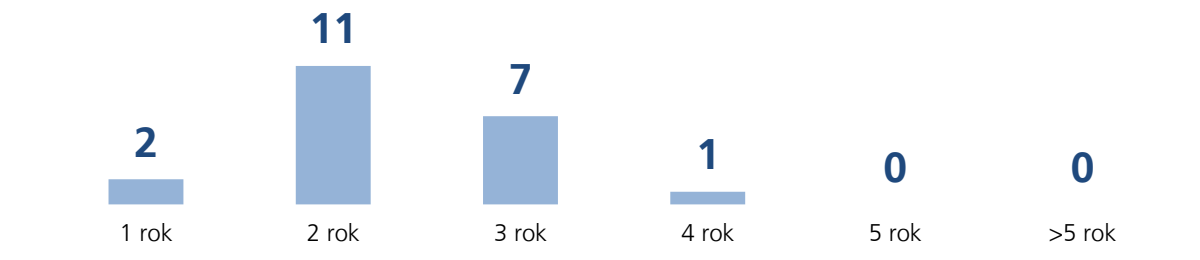
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 246 m², varav 1 246 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokaluthyrning	24 m ²	2021-11-30
Två förråd	11 m ²	Tills vidare, uppsägning 3 mån

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum
Cykelförråd
Källarförråd
Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Beskärning av stora lönnträd	2019	
Energideklaration	2019	
Fuktskada i lägenhet	2019 - 2020	
Nya ledstänger vid trappor	2019	
Nya sopförvaringskärl	2019	
Byte av avloppsrör	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadenrenovering	2021	Nedknackning, putsning och målning av fasad
Utbyte av elstigar	2020 -2022	
Spolning av avlopp	2021	
Stambyte av tre badrum	2021	Partiella stambyten
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Övrig information

Föreningen har lagt upp en egen hemsida som ger information om bostadsrättsföreningen. Syftet är att kunna sprida information snabbare och enklare, erbjuda mäklare och blivande köpare information om föreningen samt att ge utökade möjligheter för alla medlemmar att hitta blanketter, stadgar, trivselregler och för komma i kontakt med styrelsen.

Hemsidans adress är www.ormlangen1.se

Föreningens ekonomi

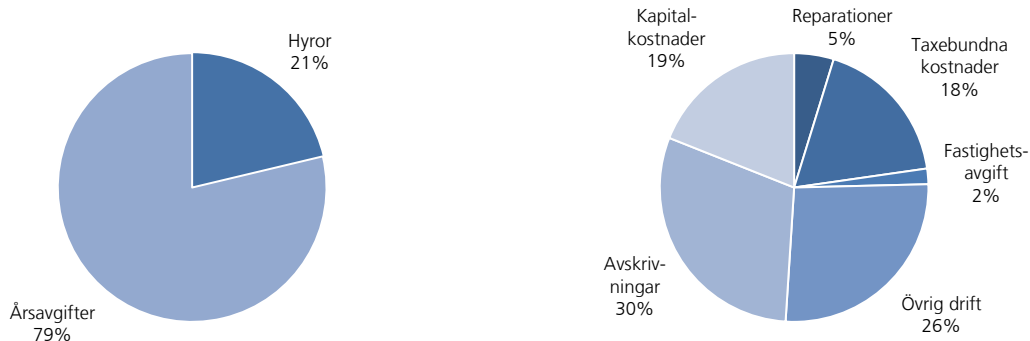
Under 2020 genomförde styrelsen flera åtgärder med avsikt att minska löpande kostnader:

- Avtalet med SBC teknisk förvaltning upphörde från och med 2020-12-31. Styrelsen sade upp avtalet då kostnaden var hög i förhållande till föreningens behov. Fastighetsägarna är ny teknisk förvaltare från och med 2021-01-01 och kommer i huvudsak att genomföra funktionskontroller på fastighetens undercentral samt erbjuda fastighetsskötsel på avrop.
- Minskat antal tömningar av sopor från två gånger i veckan till en gång samt separat hantering av matkompost med två tömningar i veckan.
- Ändring av lånevillkor på ett av föreningens lån fr.o.m. 2021 (från 2,14 % till 1,04 %).
- Höjning av parkeringsavgifter från 500 kr/månad till en avgift av 750 kr/månad samt höjning av avgifter för hyra av förråd från 75 kr/kvm/månad till 100 kr/kvm/månad.
- Avgiftshöjning på föreningens hyresrätter i linje med avgiftshöjningar för lägenheter i allmännyttan.
- Ingen avgiftshöjning för bostadsrätter är planerad för 2021. Under kommande år kommer justeringar att genomföras i syfte att täcka underhållsbehov och ökade taxebundna kostnader.
- Amortering på långsiktiga lån genomfördes enligt plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 485 209	8 876 596
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 082 614	962 423
Finansiella intäkter	0	-749
Minskning kortfristiga fordringar	0	749
Ökning av kortfristiga skulder	0	123 140
	1 082 614	1 085 563
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	814 043	994 086
Finansiella kostnader	303 171	329 514
Ökning av kortfristiga fordringar	31 780	0
Minskning av långfristiga skulder	140 800	3 153 350
Minskning av kortfristiga skulder	35 063	0
	1 324 857	4 476 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 242 966	5 485 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-242 243	-3 391 387

*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 1 429 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

Under början av året färdigställdes renoveringen av en lägenhet efter en fuktskada som inträffade under 2019.

Styrelsen genomförde ett flertal möten och förberedelser med projektledare och entreprenörer under 2019 och 2020 inför planerat kommande underhåll. Under slutet av 2020 genomfördes också avhjälpande underhåll på fastighetens värmesystem i form av en ny avgasare som installerades i november 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	662	356
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 561	1 551	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 102	12 454	15 265
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	5
Värmekostnad/m ² totalyta	160	168	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	31	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	243	264	378
Soliditet (%)	73	73	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-513	-840	-672
Nettoomsättning (tkr)	1 083	961	499

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 246 m² bostäder.

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	39 785 000	0	0	39 785 000
Upplåtelseavgifter	13 662	0	0	13 662
Fond för yttre underhåll	3 909 155	16 152	0	3 893 003
S:a bundet eget kapital	43 707 817	16 152	0	43 691 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 420 765	-16 152	-839 847	-4 564 766
Årets resultat	-512 520	-512 520	839 847	-839 847
S:a ansamlad förlust	-5 933 285	-528 672	0	-5 404 613
S:a eget kapital	37 774 532	-512 520	0	38 287 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-512 520
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 336 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 600
summa balanserat resultat	-5 933 285

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 933 285
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 082 614	961 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	988
Summa rörelseintäkter		1 082 614	962 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-521 980	-656 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 638	-254 524
Personalkostnader	Not 6	-62 425	-82 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 921	-477 921
Summa rörelsekostnader		-1 291 963	-1 472 007
RÖRELSERESULTAT		-209 349	-509 584
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		0	-749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 171	-329 514
Summa finansiella poster		-303 171	-330 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-512 520	-839 847
ÅRETS RESULTAT		-512 520	-839 847

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	46 597 273	47 075 194
Summa materiella anläggningstillgångar	46 597 273	47 075 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 597 273	47 075 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	268 942	279 404
Summa kortfristiga fordringar	268 942	279 404
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 005 056	5 205 056
Summa kassa och bank	5 005 056	5 205 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 273 997	5 484 460
SUMMA TILLGÅNGAR	51 871 271	52 559 654

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 798 662	39 798 662
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 909 155	3 893 003
Summa bundet eget kapital		43 707 817	43 691 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 420 765	-4 564 766
Årets resultat		-512 520	-839 847
Summa fritt eget kapital		-5 933 285	-5 404 613
SUMMA EGET KAPITAL		37 774 532	38 287 052
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 936 100	10 944 300
Summa långfristiga skulder		7 936 100	10 944 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 896 750	3 029 350
Leverantörsskulder		24 054	118 906
Skatteskulder		58 926	28 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	180 909	151 129
Summa kortfristiga skulder		6 160 639	3 328 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 871 271	52 559 654

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	846 120	742 212
Hyror bostäder	157 539	153 348
Hyror lokaler	36 000	39 000
Hyror parkering	25 200	19 600
Hyror förråd	9 900	7 275
Avgift andrahandsuthyrning	7 883	0
Öresutjämning	-28	0
	1 082 614	961 435

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	988
	0	988

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	813	4 378
	Städning entreprenad	16 428	16 428
	Myndighetstillsyn	0	7 500
	Gård	0	2 135
	Förbrukningsmateriel	500	149
		17 741	30 590
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	2 003
	Tvättstuga	2 634	2 351
	Sophantering/återvinning	0	37 145
	Entré/trapphus	0	21 050
	Lås	5 412	175
	VVS	59 857	544
	Elinstallationer	1 900	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 361	0
	Mark/gård/utemiljö	0	23 250
	Vattenskada	0	51 727
		76 164	138 245
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	68 448
		0	68 448
	Taxebundna kostnader		
	El	16 014	18 038
	Värme	199 786	209 543
	Vatten	48 248	38 077
	Sophämtning/renhållning	23 147	14 816
		287 195	280 474
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 271	19 711
	Tomträttsavgäld	90 600	90 600
		110 871	110 311
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 009	28 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	521 980	656 985
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	1 819
	Juridiska åtgärder	4 572	26 642
	Revisionsarvode extern revisor	27 625	26 219
	Föreningskostnader	22 183	3 211
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	116 104	114 304
	Administration	1 825	4 817
	Korttidsinventarier	9 478	1 089
	Konsultarvode	46 625	70 815
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 420
		229 638	254 524

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 500	68 000
	Sociala kostnader	14 925	14 577
		62 425	82 577
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	477 921	477 921
		477 921	477 921
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 792 075	47 792 075
	Utgående anskaffningsvärde	47 792 075	47 792 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-716 881	-238 960
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 921	-477 921
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 194 802	-716 881
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 597 273	47 075 194
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
		28 200 000	28 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 200 000	28 200 000
		28 200 000	28 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	31 031	-749
	Klientmedel hos SBC	237 911	280 153
		268 942	279 404

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 893 003	3 871 800
	Reservering enligt stadgar	84 600	84 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 448	-63 397
	Vid årets slut	3 909 155	3 893 003

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	2,560 %	5 129 150	5 181 350	2023-06-28
SEB	2,140 %	5 815 150	5 874 350	2021-06-28
SEB	0,960 %	2 888 550	2 917 950	2025-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut	13 832 850	13 973 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-5 896 750	-3 029 350	
		7 936 100	10 944 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 128 850 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 500	30 000
	Sociala avgifter	17 686	9 426
	Ränta	2 576	3 739
	Avgifter och hyror	113 147	107 964
		180 909	151 129

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen påbörjade byte av tre avloppsstammar under januari 2021 (Bråviksvägen 5 samt källarlägenhet på Bråviksvägen 3)
- Under februari påbörjades fasadrenovering på hela fastigheten. Arbetet beräknas ta cirka fyra månader och bli klar till sommaren 2021.
- Under 2021 kommer föreningen upprätta en långsiktig underhållsplan.
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 11/6 2021



Magnus Lindstedt
Ordförande



Maria Sophie Therese Åberg
Vice Ordförande



Lars Magnus Daniel Johansson
Ledamot



Anna Linnea Birgitta Drangnér
Ledamot



Melissa Maria Leila Luine Vahoni
Ledamot



Anna Kristina Nygren Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/6 2021



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ormlången 1, org.nr 769629-0456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ormlången 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ormlången 1s finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Ormlången 1 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 Ormlången 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Ormlången 1 enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 provar 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.

Stockholm den 2021-06-11

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	846 000	846 120	846 000
Årsavgifter - Kapital	0	0	14 184
Hyror bostäder	160 690	157 539	156 000
Hyror lokaler	36 000	36 000	36 000
Hyror parkering	18 000	25 200	24 000
Hyror förråd	13 200	9 900	9 900
Avgift andrahandsuthyrning	2 500	7 883	0
Öresutjämning	0	-28	0
	1 076 390	1 082 614	1 086 084
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	-813	-3 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	0
Städning entreprenad	-25 000	-16 428	-14 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-500	-500	-2 000
	-35 500	-17 741	-20 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-12 000
Tvättstuga	0	-2 634	0
Lås	0	-5 412	0
VVS	0	-59 857	0
Elinstallationer	0	-1 900	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 361	0
	0	-76 164	-12 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 200 000	0	-3 200 000
	-3 200 000	0	-3 200 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 000	-16 014	-7 000
Värme	-220 000	-199 786	-221 000
Vatten	-60 000	-48 248	-25 000
Sophämtning/renhållning	-11 000	-23 147	-21 500
	-311 000	-287 195	-274 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-20 271	-20 000
Tomträttsavgäld	-90 600	-90 600	-90 600
	-111 600	-110 871	-110 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 000	-30 009	-28 936
	-29 000	-30 009	-28 936
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 226	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-4 572	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-27 625	-27 000
Föreningskostnader	-2 000	-22 183	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-64 375	-116 104	-115 000
Administration	-2 000	-1 825	-4 000
Korttidsinventarier	-10 000	-9 478	0
Konsultarvode	-50 000	-46 625	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-159 375	-229 638	-181 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 000	-47 500	-33 000
Arbetsgivaravgifter	-14 676	-14 925	0
	-61 676	-62 425	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-477 920	-477 921	-478 000
	-477 920	-477 921	-478 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 386 071	-1 291 963	-4 338 036
RÖRELSERESULTAT	-3 309 681	-209 349	-3 251 952
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-269 902	-302 998	-310 000
Övriga räntekostnader	0	-173	0
	-269 902	-303 171	-310 000
RESULTAT	-3 579 583	-512 520	-3 561 952

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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