



2021

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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ormlången 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2022 och 2045.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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	
Anna Linnea Birgitta Drangnér	Ledamot	
Lars Magnus Daniel Johansson	Ledamot	
Malin Karlbom	Ledamot	
Melissa Maria Leila Laine Vahdani	Ledamot	Avgick i december 2021
Maria Åberg	Ledamot	

Christina Madelen Runsten	Suppleant	Avgick i december 2021
---------------------------	-----------	------------------------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
--------------	------------------	------------

Valberedning

Daniel Forsberg Samaletdin
Tim Lindholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.
Extra föreningsstämma hölls 2021-10-12. Extra stämma med anledning av stadgeändring, yttre fond samt ommålning av fondväggar i trapphus.

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

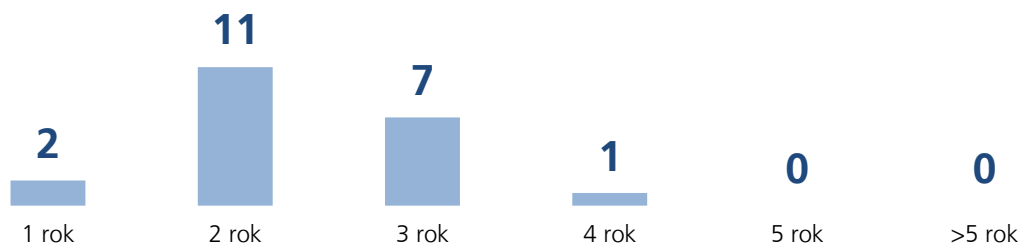
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

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

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/gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2021	Nedknackning, putsning och målning av fasad
Fönsterrenovering	2021	
Spolning av avlopp	2021	
Stambyte av tre badrum	2021	Partiella stambyten
Fuktskada i lägenhet	2019 - 2020	
Nya ledstänger vid trappor	2019	
Nya sopförvaringskärl	2019	
Energideklaration	2019	
Beskärning av stora lönnträd	2019	
Byte av avloppsrör	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radiatoröversyn	2022	Byte av radiatorventiler och översyn av skick
Injustering VS och tappvarmvatten	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022	
Byte av stamventiler	2022-2023	
Utbyte av elstigar	2022-2023	
Dränering- Rensning, filmning och spolning	2023	
Omläggning grusgång	2023	
Tätetsprovning av ventilationskanaler	2023	
Isolera vind	2024	
Installation av vattenfelsbrytare	2024	
Radonmätning	2024	
Rensning ventilationskanaler	2024	
Målning skorsten/plåtdetaljer och tvätt takpannor	2024	
Byte av styrsystem värme	2025	
Målning takfot av trä	2025	
Byte av utrustning i tvättstuga	2025	
Målning hänggrännor	2026	
Byte temperaturgivare	2026	
Filmning och spolning av spillvatten i bottenplatta	2026	
Sotning och kontroll eldstäder	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Städservice	Fastighetsägarna

Föreningens ekonomi

Styrelsen jobbar aktivt med att minska föreningens omkostnader. En ny underhållsplan och långsiktig budget upprättades under 2021 för att överskåda föreningens framtida ekonomi och planera för en fortsatt stabil förening med en välskött fastighet.

Årets resultat uppgår till -4,246 miljoner kronor, vilket är en minskning jämfört med 2020 då resultatet var -0,512 miljoner kronor. Den huvudsakliga förklaringen till att resultatet är 1,005 lägre än föregående år är kostnader för periodiskt underhåll; fasadrenovering, renovering av utvändiga fönster- och dörrkarmar, samt stambyte i tre lägenheter. Det periodiska underhållet har belastat resultatet med 4,030 miljoner kronor.

Årets resultat exklusive avskrivningar (vilka uppgår till 0,478 tusen kronor) uppgår till -3,768 miljoner kronor. Med hänsyn tagen till underhållskostnaderna om 4,030 miljoner kronor för att rusta upp fastigheten, kan det konstateras att föreningens underliggande resultat är starkt; resultatet exklusive avskrivningar och projekt uppgår till 0,262 miljoner kronor.

Den finansiella ställningen är fortsatt god. Likvida medel på banken och klientmedelskonto hos SBC uppgick vid årets slut till totalt 1,180 miljoner kronor vilket gör att, exklusive det periodiska underhållet, föreningen ökat sina likvida medel med 0,206 miljoner kronor under verksamhetsåret.

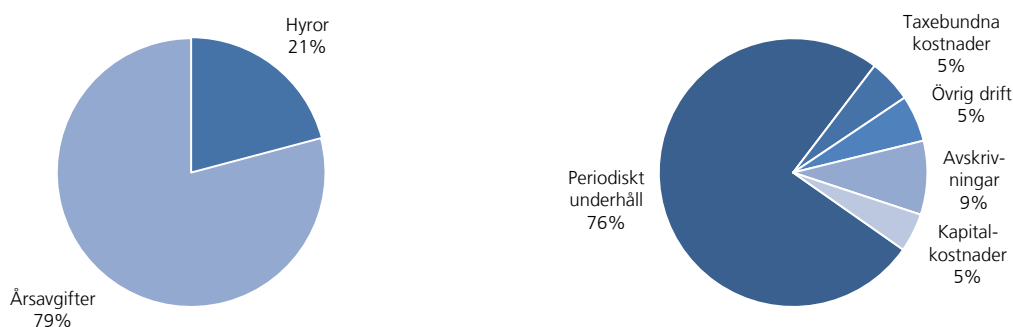
Föreningen fortsätter att amortera långfristiga lån enligt plan för att minska belåningsgraden. Sedan föreningen bildades 2018 har belåningsgraden minskat med 33%. Under 2021 omförhandlades räntan för ett av föreningens lån och räntan sänktes från 2,14% till 0,70%.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 242 966	5 485 209
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 077 796	1 082 614
Finansiella intäkter	15	0
Ökning av kortfristiga skulder	47 840	0
	1 125 651	1 082 614
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 717 390	814 043
Finansiella kostnader	250 423	303 171
Ökning av kortfristiga fordringar	3 244	31 780
Minskning av långfristiga skulder	140 800	140 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 063
	5 111 857	1 324 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 256 760	5 242 966
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 986 206	-242 243

*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 1 459 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

Periodiskt underhåll

Föreningen har under året jobbat vidare med att renovera fastigheten samt upprättat en ny underhållsplan. Ett omfattande underhållsprojekt för att rusta upp hustes fasad och fönster har genomförts under våren och sommaren 2021. Det har även gjorts ett partiellt stambyte i tre av lägenheterna och därmed är alla stammarna bytta och inget ytterligare stambyte att ske inom de närmaste 30 åren.

Systematiskt brandskyddsarbete

Styrelsen har jobbat med föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Som ett led i detta har ett flertalet åtgärder gjorts:

- Tvättstuga utrustats med brandsläckare.
- Ny SBA-policy har antagits.
- Information har gått ut till boende om hur de ska agera vid och hur de förebygger brand.
- Efterlysande markeringar har satts upp i källarutrymmen för att underlätta utrymning.
- Påbudskyltar har satts upp.

Under 2022 kommer arbetet fortsätta och detta innefattar:

- Uppsättning av brandvarnare i trapphus, källare och tvättstuga.
- Installation av dörrstängare.
- Egenkontroll.

Utemiljö

Det har satts upp pallkragar på husets baksida för odling, vilka distribueras av Trädgårdsgruppen. Det har även köpts in trädgårdsmöbler.

Övrigt

Ny leverantör för städning av gemensamma utrymmen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	679	662	356
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 577	1 561	1 551	672
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 203	11 102	12 454	15 265
Elkostnad/m ² totalyta	17	13	14	5
Värmekostnad/m ² totalyta	149	160	168	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	39	31	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	201	243	264	378
Soliditet (%)	70	73	73	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 368	-513	-840	-672
Nettoomsättning (tkr)	1 072	1 083	961	499

Ytavgifter 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	3 993 755	84 600	0	3 909 155
S:a bundet eget kapital	43 792 417	84 600	0	43 707 817
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 017 885	-84 600	-512 520	-5 420 765
Årets resultat	-4 367 923	-4 367 923	512 520	-512 520
S:a ansamlad förlust	-10 385 808	-4 452 523	0	-5 933 285
S:a eget kapital	33 406 609	-4 367 923	0	37 774 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 367 923
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 933 285
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 600
summa balanserat resultat	-10 385 808

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

3 993 755
-6 392 053

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 072 428	1 082 614
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 368	0
Summa rörelseintäkter		1 077 796	1 082 614

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 582 184	-521 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 650	-229 638
Personalkostnader	Not 6	-62 556	-62 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 921	-477 921
Summa rörelsekostnader		-5 195 311	-1 291 963

RÖRELSERESULTAT**-4 117 515** **-209 349****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 423	-303 171
Summa finansiella poster		-250 408	-303 171

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-4 367 923** **-512 520****ÅRETS RESULTAT****-4 367 923** **-512 520**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	46 119 352	46 597 273
Summa materiella anläggningstillgångar	46 119 352	46 597 273
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 119 352	46 597 273
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	385 979	268 942
Summa kortfristiga fordringar	385 979	268 942
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	905 056	5 005 056
Summa kassa och bank	905 056	5 005 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 291 035	5 273 997
SUMMA TILLGÅNGAR	47 410 388	51 871 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 798 662	39 798 662
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 993 755	3 909 155
Summa bundet eget kapital		43 792 417	43 707 817
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 017 885	-5 420 765
Årets resultat		-4 367 923	-512 520
Summa ansamlad förlust		-10 385 808	-5 933 285
SUMMA EGET KAPITAL		33 406 609	37 774 532
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 551 250	7 936 100
Summa långfristiga skulder		13 551 250	7 936 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	140 800	5 896 750
Leverantörsskulder		27 148	24 054
Skatteskulder		60 648	58 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	223 933	180 909
Summa kortfristiga skulder		452 529	6 160 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 410 388	51 871 271

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	846 120	846 120
Hyror bostäder	159 607	157 539
Hyror lokaler	36 000	36 000
Hyror parkering	14 349	25 200
Hyror förråd	13 200	9 900
Avgift andrahandsuthyrning	3 173	7 883
Öresutjämning	-22	-28
	1 072 428	1 082 614

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	5 368	0
	5 368	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	11 124	0
	Fastighetskötsel beställning	1 500	813
	Städning entreprenad	15 059	16 428
	Sotning	18 130	0
	Gemensamma utrymmen	3 548	0
	Gård	379	0
	Förbrukningsmateriel	1 501	500
	Brandskydd	3 761	0
		55 002	17 741
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 634
	Lås	0	5 412
	VVS	2 075	59 857
	Värmeanläggning/undercentral	28 719	0
	Elinstallationer	1 456	1 900
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 361
		32 250	76 164
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	12 009	0
	VVS	22 450	0
	Stambyte	777 898	0
	Fasad	2 929 481	0
	Fönster	331 045	0
		4 072 883	0
	Taxebundna kostnader		
	El	21 225	16 014
	Värme	185 632	199 786
	Vatten	59 234	48 248
	Sophämtning/renhållning	13 953	23 147
		280 044	287 195
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 767	20 271
	Tomträttsavgäld	90 600	90 600
		111 367	110 871
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	30 639	30 009
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 582 184	521 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	1 226
	Tele- och datakommunikation	909	0
	Juridiska åtgärder	0	4 572
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	27 625
	Föreningskostnader	450	22 183
	Fritids- och trivselkostnader	787	0
	Förvaltningsarvode	43 476	116 104
	Administration	1 920	1 825
	Korttidsinventarier	2 771	9 478
	Konsultarvode	0	46 625
		72 650	229 638

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 500
	Sociala kostnader	14 956	14 925
		62 556	62 425

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	477 921	477 921
		477 921	477 921

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-1 194 802	-716 881
	Årets avskrivningar enligt plan	-477 921	-477 921
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 672 723	-1 194 802
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 119 352	46 597 273
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	32 114	31 031
	Klientmedel hos SBC	276 689	237 911
	Fordringar kreditfakturor	2 161	0
	Räntekonto hos SBC	75 015	0
		385 979	268 942

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 909 155	3 893 003
	Reservering enligt stadgar	84 600	84 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-68 448
	Vid årets slut	3 993 755	3 909 155

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	SEB	0,960 %	2 859 150	2 888 550	2025-06-28
	SEB	0,700 %	5 755 950	5 815 150	2023-06-28
	SEB	2,560 %	5 076 950	5 129 150	2023-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		13 692 050	13 832 850	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 800	-5 896 750	
			13 551 250	7 936 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 988 050 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	75 100	47 500
	Sociala avgifter	26 357	17 686
	Ränta	12 188	2 576
	Avgifter och hyror	110 288	113 147
		223 933	180 909

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelsen har fortsatt arbetet med att följa den nyligen uppdaterade underhållsplanen för att säkerställa en välskött fastighet. Under 2022 planeras översyn av radiatorer samt elstigar för att ytterligare höja standarden i föreningens bostäder.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är under upphandling och förväntas genomföras under första halvåret 2022.
- Styrelsen undersöker kostnader och genomförande gemensamt internet/tv-utbud.
- Trädgårdsgruppen fortsätter arbetet med att återställa och fixa fastighetens rabatter på framsidan efter fasadrenoveringen. Även arbetet med att få till en trevlig utemiljö på baksidan av fastigheten fortsätter.
- Arbetet med att se över befintliga avtal påbörjas för att sänka kostnader och erbjuda bättre villkor för föreningen och medlemmarna.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Magnus Lindstedt
Ordförande

Anna Linnea Birgitta Drangnér
Ledamot

Lars Magnus Daniel Johansson
Ledamot

Malin Karlbom
Ledamot

Maria Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormlången 1 769629-0456

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Ormlången 1 år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ormlången 1 år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2022-06-16

Rävisor AB
David Walman
Revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se