

Årsredovisning

Brf Ormen Större

769600-2141

Styrelsen för Brf Ormen Större 12 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13 äger fastigheten Ormen Större 13 i Stockholm. Föreningens adress är Hornsgatan 62, 118 21 Stockholm. Föreningen upplåter 15 bostadslägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och hyr ut 2 lokaler med hyresrätt. Föreningen beskattas som en oäkta bostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning sköts av FRUBO AB, Apotekaregatan 7, Linköping.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Erik Rågvik	Ordinarie styrelseledamot
Fredrik Mellqvist	Ordinarie styrelseledamot
Gladys Doms	Ordinarie styrelseledamot
Christina Wik	Ordinarie styrelseledamot
Joacim Ericson	Ordinarie styrelseledamot
Anders Åberg	Suppleant
Andreas Andersson	Suppleant
Josefine Ernlottsson	Suppleant

Valberedning

Gladys Doms
Christina Wik

Revisor

Per Gustafsson, KPMG AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

P

Enligt ekonomisk plan omfattar föreningen 15 lägenheter och 3 lokaler som är fördelade enligt nedan:

1 r o k	1 st	42 kvm
2 r o k	6 st	270 kvm
3 r o k	2 st	148 kvm
4 r o k	5 st	430 kvm
6 r o k	1 st	155 kvm
lokal	3 st	629 kvm
Totalt:		1674 kvm

Hyreskontraktet för lokalerna löper t o m 2020-02-28 med 9 månaders uppsägningstid för Pizzerian samt 2022-02-28 med 9 månaders uppsägningstid för Källarkrogen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	23
Antalet tillkommande medlemmar under året:	2
Antalet avgående medlemmar under året:	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	23

Under året har en bostadsrätt överlåtit.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 340	1 300
Resultat efter finansiella poster	226	181
Soliditet %	70	70
Balansomslutning	15 775	15 657
Årsavg.bostäder kr/kvm	535	535

Soliditeten beräknas enligt följande: Justerat eget kapital / Totala tillgångar = Soliditet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse - avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 471 062	490 000	806 715	-61 418	180 605
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				180 605	-180 605
Avsättning till underhållsfond			123 642	-123 642	
Årets resultat					147 411
Belopp vid årets utgång	9 471 062	490 000	930 357	-4 455	147 411

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 455
Årets resultat	147 411
<i>Summa</i>	<i>142 956</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	123 642
Balanseras i ny räkning	19 314
<i>Summa</i>	<i>142 956</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

p

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 340 140	1 299 691
Övriga rörelseintäkter		0	-1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 340 140	1 299 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-826 728	-675 772
Övriga externa kostnader	3	-119 031	-267 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 112	-122 113
Summa rörelsekostnader		-1 067 871	-1 065 178
Rörelseresultat		272 269	234 512
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 014	-53 907
Summa finansiella poster		-46 014	-53 907
Resultat efter finansiella poster		226 255	180 605
Resultat före skatt		226 255	180 605
Skatter			
Övriga skatter		-78 844	-
Årets resultat		147 411	180 605

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 583 270	14 705 382
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		14 583 270	14 705 382
Summa anläggningstillgångar		14 583 270	14 705 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		2 273	153 250
Övriga fordringar		-	172 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	36 849	35 248
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		39 122	361 240
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 152 451	590 707
<i>Summa kassa och bank</i>		1 152 451	590 707
Summa omsättningstillgångar		1 191 573	951 947
SUMMA TILLGÅNGAR		15 774 843	15 657 329

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 471 062	9 471 062
Upplåtelseavgifter	490 000	490 000
Fond för yttre underhåll	930 357	806 715
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>10 891 419</i>	<i>10 767 777</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 455	-61 418
Årets resultat	147 411	180 605
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>142 956</i>	<i>119 187</i>
Summa eget kapital	11 034 375	10 886 964
Avsättningar		
Underhållsfond	332 908	332 908
Summa avsättningar	332 908	332 908
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6	3 914 053
Summa långfristiga skulder	3 829 653	3 914 053
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	42 200	–
Leverantörsskulder	22 397	28 044
Aktuella skatteskulder	230 904	223 262
Övriga skulder	4 401	2 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	269 397
Summa kortfristiga skulder	577 907	523 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 774 843	15 657 329

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumuleradeavskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme	200	0,5
Stammar	50	2
Installationer; värme, el, VVS, ventilation		
mm	40	2,5
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	40	2,5
Inre ytskikt; maskinell utrustning mm	15	6,66

Avsättningar

Avsättning till föreningens reparationsfond görs årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter som gjordes i samband med övergången till K3. På varje balansdag görs från och med 2014 en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten. Inga osäkra fordringar finns per 2018-12-31.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostadsrätter	532 680	764 383
	Hysesintäkter lokal, moms	376 368	361 680
	Hysesintäkter lokal	267 146	173 628
	Rabatt hyra	-31 364	-
	Fastighetsskatt, moms	18 040	-
	Fastighetsskatt	3 936	-
	Årsavgift lokal, ej moms	173 334	-
		1 340 140	1 299 691

Not 2	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsstädning inklusive fastighetsstädning extra	-55 811	-39 336
	Hissbesiktning	-2 218	-
	Elavgifter	-39 504	-34 736
	Uppvärmning, fjärrv/olja	-177 124	-184 295
	Fastighetsskötsel inkl extra fastighetsskötsel	-98 873	-28 659
	Vatten och avlopp	-58 172	-65 559
	Sophämtning/renhållning	-16 913	-3 216
	Snöröjning/sandning	-14 977	-13 806
	Fastighetsförsäkring	-48 954	-40 726
	Kabel-TV/Bredband	-44 173	-56 314
	Grundavtal hissar	-1 413	-3 111
	Fastighetsavgift/skatt	-76 195	-75 865
	Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	-358	-
	Reparation och underhåll	-151 382	-108 360
	Försäkringsåterbäring	7 030	-
	Bevakningskostnader/ jour	-6 155	-27 678
	Försäkringsersättning	-	5 890
	Hyra wisetrapp/musfälla	-20 942	-
	Energikostnad brf	-20 594	-
		-826 728	-675 771

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Övr kostnader, administration m.m.	-600	-6 816
	Inkassokostnader	-420	-
	Revisionsarvode	-20 000	-38 315
	Kameral förvaltning	-30 984	-99 019
	Extra ekonomisk förvaltning	-5 742	-
	Föreningsomkostnader	-700	-4 412
	Konsultkostnader	-5 436	-1 110
	Bankkostnader	-4 409	-4 353
	Advokatkostnader	-23 029	-94 569
	Föreningsavgifter	-5 082	-4 847
	Extra kostn. övertagande	-8 489	-
	Representation ej avdragsgill	-	-6 300
	Styrelsearvode	-7 920	-6 930
	Soc kostnad styrelsearvode	-	-622
	Styrelsemiddag	-6 220	-
		-119 031	-267 293

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	16 033 474	14 476 382
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets anskaffning	-	1 007 092
	Tillkommande/avgående omklassificeringar	-	550 000
	Utgående anskaffningsvärden	16 033 474	16 033 474
	Ingående avskrivningar	-1 328 092	-1 205 979
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-122 112	-122 113
	Utgående avskrivningar	-1 450 204	-1 328 092
	Redovisat värde*	14 583 270	14 705 382
	Taxeringsvärden**	41 214 000	41 214 000

* varav Mark 3 231 238 kronor

**Taxeringsvärde 2016

Byggnad	23 321 000
Mark	17 893 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	11 811	-
	Securitas	6 402	-
	Sappa AB	4 849	-
	Hissen AB	1 413	-
	Stockholms Stadsnät	8 570	-
	NKG Tryggfastighets	3 804	-
	Föregående år	-	35 248
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 849	35 248

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	SBAB 10502942 2019-08-07 1,53%	1 529 750	1 571 950
	SBAB 22 585800 2019-03-11 1,72%	1 742 103	1 742 103
	SBAB 24150941 2019-10-14 1,52%	600 000	600 000
	Kort del av långfristiga lån	-42 200	-
		3 829 653	3 914 053

Skuld som förfaller senare än 5 år 3 660 853kronor

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	222 038	194 924
	Fortum värme	26 663	-
	Fortum el	2 777	-
	Svensk Naturenergi	1 742	-
	Upplupna utgiftsräntor	1 440	2 472
	Melins Städ i Stockholm	3 345	-
	Upplupet revisionsarvode	20 000	-
	Upplupna kostnader bokslut 2017	-	72 001
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 005	269 397

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 974 000	4 974 000
	Summa ställda säkerheter	4 974 000	4 974 000

UNDERSKRIFTER

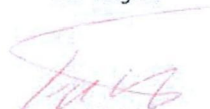
Stockholm 2019-05-16



Erik Rågvik



Gladys Doms



Fredrik Mellqvist



Christina Wik



Joacim Ericson

~~Andreas Andersson~~

~~Josefine Erlothsson~~

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 17 maj 2019

KPMG



Per Gustavsson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



or

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13, org. nr 769600-2141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13 avseende räkenskapsåret 2018.

Enligt vår 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 2018 och av resultatet för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisorssed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och för att den ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som bedöms vara nödvändig för att kunna upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig till följd av oegentligheter, misstag eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Den upplyser vid behov om förhållanden som negativt kan påverka förmågan att fortsätta med verksamheten och att utgå från antagande om fortsatt drift. Antagande om fortsatt drift görs dock inte om styrelsen avser att föreslå likvidation av föreningen, att verksamheten ska upphöra eller inte har något realistiskt alternativ till att göra endera av detta.

Revisorns ansvar

Syftet med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter till följd av oegentligheter, misstag eller fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltså skulle upptäcka en missvisande uppgift i årsredovisningen. Missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av oegentligheter, misstag eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på grundval av årsredovisningen.

Vid utförande av revision i enlighet med ISA använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Därutöver

- identifierar och bedömer vi riskerna för uppkomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om orsaken är misstag eller fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skapar vi oss förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision. Syftet är att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

- utvärderar vi lämpligheten av de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- tar vi ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagande om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi tar även ställning till om det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta med sin verksamhet. Finns sådana osäkerhetsfaktorer ska vi i revisionsberättelsen rikta uppmärksamhet mot de upplysningar i årsredovisningen som avser dessa faktorer. Om sådana upplysningar är otillräckliga ska vi modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra ställningstaganden baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till avgivande av revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden komma att medföra att en förening likväl inte längre skulle kunna fortsätta med sin verksamhet.
- utvärderar vi 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.

Vi ska informera styrelsen bland annat om revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har vi utfört revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13 under räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är i enlighet med god revisors sed i Sverige oberoende i förhållande till föreningen och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar vidare 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

Syftet med revisionen av förvaltningen 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 gentemot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Syftet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med god revisions sed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föran-

leda ersättningsskyldighet gentemot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Vid utförande av revision i enlighet med god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2019

KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor