

Årsredovisning 2024

Brf Ormen Större 5

769603-7279



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ormen Större 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormen Större 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 951 kvm och 3 lokaler om 310 kvm. Byggnadernas totalyta är 1261 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Åsling	Ordförande
Per Ola Gustaf Bosson	Styrelseledamot
Sebastian Von Corswant	Styrelseledamot
Anna Sjölund Delehag	Suppleant

Valberedning

Ann-Christin Scheutz
Ewa Nordling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Björn Schumacher	Revisor
------------------	---------

Jose Wiatrak Elbelman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum Värme
Takskottning	TS Tak & Plåtslagargruppen
Underhåll ventilation och fastighet	Delagott
Städning trapphus	Stavhamn Markttjänst HB
TV, bredband	Tele2 Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har en Whats App-grupp för att underlätta arbetet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för lägenheter höjdes med 25 procent i mars 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 25%.

Övriga uppgifter

OVK genomfördes under 2024

Gemensamma städdagar genomfördes en gång under våren och en gång under hösten.

Lina Melander avgick ur styrelsen i oktober med anledning av försäljning och flytt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 265	1 157	1 078	1 037
Resultat efter fin. poster	-7	-35	18	-550
Soliditet (%)	59	59	59	58
Yttre fond	147	73	73	73
Taxeringsvärde	52 174	52 174	52 174	38 881
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	421	355	355	355
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	31,4	28,9	31,1	32,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 511	7 511	7 511	7 511
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 665	5 665	5 665	5 665
Sparande / kvm totalyta, kr	58	32	162	-39
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	134	52	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	149	125	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	28	23	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	311	200	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	2,13	1,27	0,97
Räntekänslighet (%)	17,86	21,16	21,16	21,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningens resultat för 2024 är negativt vilket beror på kraftigt ökade räntekostnader jämfört föregående år, medan driftskostnaderna minskat något. Föreningen avser att se över möjligheterna att sänka räntekostnaderna samt, om det är nödvändigt, justera avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	11 100	-	-	11 100
Upplåtelseavgifter	659	-	-	659
Fond, yttre underhåll	73	-	73	147
Balanserat resultat	-1 153	-35	-73	-1 261
Årets resultat	-35	35	-7	-7
Eget kapital	10 644	0	-7	10 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 261
Årets resultat	-7
Totalt	-1 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	73
Att från yttre fond i anspråk ta	-6
Balanseras i ny räkning	-1 336
	-1 269

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 265	1 157
Övriga rörelseintäkter	3	7	10
Summa rörelseintäkter		1 272	1 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-879	-944
Övriga externa kostnader	9	-38	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74	-76
Summa rörelsekostnader		-991	-1 052
RÖRELSERESULTAT		281	115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-292	-152
Summa finansiella poster		-289	-150
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7	-35
ÅRETS RESULTAT		-7	-35

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	17 474	17 549
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 474	17 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 474	17 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	2
Övriga fordringar	13	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	123	101
Summa kortfristiga fordringar		143	104
Kassa och bank			
Kassa och bank		434	474
Summa kassa och bank		434	474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		577	578
SUMMA TILLGÅNGAR		18 051	18 127

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 759	11 759
Fond för yttre underhåll		147	73
Summa bundet eget kapital		11 906	11 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 261	-1 153
Årets resultat		-7	-35
Summa fritt eget kapital		-1 269	-1 188
SUMMA EGET KAPITAL		10 637	10 644
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 143	7 143
Leverantörsskulder		47	74
Skatteskulder		7	19
Övriga kortfristiga skulder		49	78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	168	168
Summa kortfristiga skulder		7 414	7 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 051	18 127

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	281	115
-----------------	-----	-----

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar	74	76
---------------------	----	----

	356	191
--	-----	-----

Erhållen ränta	3	3
----------------	---	---

Erlagd ränta	-287	-153
--------------	------	------

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72	41
--	----	----

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39	-2
---	-----	----

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74	83
--	-----	----

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-40	121
--	-----	-----

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
---	---	---

ÅRETS KASSAFLÖDE	-40	121
------------------	-----	-----

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	474	353
--------------------------------	-----	-----

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	434	474
------------------------------	-----	-----

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ormen Större 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 6,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	362	300
Övriga årsavgifter	5	5
Hysesintäkter, lokaler	848	802
Kabel-TV/Bredband	33	33
Värme	17	17
Övriga intäkter	0	0
Summa	1 265	1 157

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Övriga intäkter	3	6
Återbetaln. all Framtid	4	4
Summa	7	10

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	4	0
Städning	28	27
Besiktning och service	15	86
Snöskottning	12	27
Summa	59	140

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17	10
Tvättstuga	0	4
Dörrar och lås/porttele	14	3
Ventilation	5	0
El	3	0
Hissar	1	2
Summa	40	19

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	6	0
Summa	6	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	77	169
Uppvärmning	218	188
Vatten	44	35
Sophämtning	26	20
Summa	365	412

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35	33
Tomträttsavgälder	244	210
Kabel-TV	19	19
Bredband	28	28
Fastighetsskatt	84	83
Summa	409	373

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	18	13
Ekonomisk förvaltning	19	19
Summa	38	32

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	292	152
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	292	152

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	19 064	19 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 064	19 064

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-1 516	-1 442
Årets avskrivning	-74	-74
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 590	-1 516

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 198</i>	<i>6 198</i>
--	--------------	--------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 998	18 998
Taxeringsvärde mark	33 176	33 176
Summa	52 174	52 174

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	451	451
Utgående anskaffningsvärde	451	451

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-451	-449
Avskrivningar	0	-2
Utgående avskrivning	-451	-451

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	0	0
--	----------	----------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

2024-12-31

2023-12-31

Skattekonto	0	1
Summa	0	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Försäkringspremier	24	22
Kabel-TV	5	5
Tomträtt	73	53
Bredband	5	5
Förvaltning	11	11
Summa	123	101

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-12-28	5,14 %	3 543	3 543
SEB	2024-09-28	5,12 %	2 200	2 200
SEB	2024-11-28	0,92 %	1 400	1 400
Summa			7 143	7 143
Varav kortfristig del			7 143	7 143

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 143 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
El	7	21
Uppvärmning	29	30
Vatten	7	6
Utgiftsräntor	13	8
Förutbetalda avgifter/hyror	107	100
Summa	168	168

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 400	7 400

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vattenläckage i bjälklag mellan andra och tredje våningen samt påföljande vattenskada i Bosson lägenhet upptäcktes i december 2024 och har åtgärdats i januari och februari 2025. Medför oförutsedd kostnad för självrisk för föreningen på ungefär 85 000 kronor som belastar verksamhetsår 2025.

Underskrifter

Stockholm, 2025-05-19

Ort och datum

Bengt Åsling

Bengt Åsling
Ordförande

Per Ola Gustaf Bosson

Per Ola Gustaf Bosson
Styrelseledamot

Sebastian Von Corswant

Sebastian Von Corswant
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19

Björn Schumacher

Björn Schumacher
Revisor

Jose Wiatrak Elbelman

Jose Wiatrak Elbelman
Revisor