

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Org. Nr 769604-6080



Räkenskapsåret

2011-01-01 – 2011-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769604-6080 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2009-10-06 i fastigheten Stockholm Ormen Större 14 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 33 560 659 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2011-12-31 totalt 22 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Sven Urban Aldenklint
Tobias Bergman
Ingeborg Björkman
Lars Larsson
Douglas Sjöwall
Jimmy Styrlin

Suppleanter:

Åsa Åhlén
Felicia Rhodin Helldén
Inger Höglund

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2011..
Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts revisor Ralf Toresson.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till en lägenhet överlåtits.

W

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark, tomträtt, och byggnader med beteckningen Stockholm Ormen Större 14 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 475 kvadratmeter. Fastigheten består av 17 st bostadslägenheter samt 5 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 127 kvadratmeter och lokalytan till 324 kvadratmeter, totalt 1 451 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1911. Ombyggnad skedde 1981.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-10-06 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2011-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 4 178 765 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 3 707 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2011-12-31 till 25 891 000 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	11 600 000	12 600 000	24 200 000
Lokaler	1 235 000	456 000	1 691 000
Totalt	12 835 000	13 056 000	25 891 000

Väsentliga händelser under året:

Värmeinstallationen som påbörjats året innan fullföljdes under våren.

Två ärenden för bygglov inlämnade, dörr till lokalen mot Brännkyrkagatan samt dörr till tvättstugan på gården.

Beslut om avgiftshöjning (styrelsemöte 23/2 2011).

En 10-årsplan för investering, renovering och ekonomistyrning togs fram.

Svenska Bostäders hyresgäster slutade dela vår tvättstuga (oktober).

Föreningslokalen gjordes om till uthyrningsobjekt.

Två gemensamma städdagar per år infördes och den första genomfördes under hösten.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-1 151 443
Årets resultat	-631 251
Summa	-1 782 694

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-77 673
Att balansera i ny räkning	- 1 860 067

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

RESULTATRÄKNING		2011-01-01 – 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		49 344	63 282
Hyror, lokaler		201 776	204 199
Årsavgifter		450 048	397 344
Övriga intäkter		96 367	31 117
SUMMA INTÄKTER		797 535	685 942
Kostnader			
Underhåll		-194 833	-505 996
Driftskostnader	2	-683 127	-633 181
Fastighetsförsäkringar		-17 255	-16 290
Fastighetsskatt	3	-39 044	-38 619
Summa Rörelsens kostnader		-934 259	-1 194 086
Avskrivningar			
Byggnader		-339 952	-339 326
Summa Avskrivningar		-339 952	-339 326
RÖRELSERESULTAT		-476 676	-847 470
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		203	246
Räntekostnader		-154 778	-85 132
Summa Finansiella Poster		-154 575	-84 886
ÅRETS RESULTAT		-631 251	-932 356

W

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad		33 270 851	33 548 225
Summa Anläggningstillgångar	4	33 270 851	33 548 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	54 068	46 739
Övriga kortfristiga fordringar		1 183	12 233
Summa Kortfristiga fordringar		55 251	58 972
Kassa, Bank och Plusgiro	6	1 164 527	1 571 887
Summa Omsättningstillgångar		1 219 778	1 630 859
Summa Tillgångar		34 490 629	35 179 084
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		31 688 092	31 688 092
Upplåtelseavgifter		7 759	7 759
Yttre underhållsfond		139 482	61 809
Summa Bundet eget kapital		31 835 333	31 757 660
Ansamlad förlust:			
Balanserat resultat		-1 151 443	-141 413
Årets resultat		-631 251	-932 356
Summa ansamlad förlust		-1 782 694	-1 073 769
Summa Eget Kapital	7	30 052 639	30 683 891
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	4 178 765	4 194 305
Summa Långfristiga Skulder		4 178 765	4 194 305
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 315	169 929
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	86 802	63 277
Skatteskulder	3	77 663	38 619
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	75 445	29 063
Summa Kortfristiga Skulder		259 225	300 888
Summa Eget kapital och Skulder		34 490 629	35 179 084
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		4 198 000	4 198 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Byggnader skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2011-01-01 – 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
Tomträtsavgäld	141 550	121 750
Elavgifter	46 110	60 277
Uppvärmning	247 508	45 516
Sophantering/Renhållning	17 042	19 558
Vatten och avlopp	21 370	76 676
Hissar service	10 891	9 012
Lokalvård	44 578	44 460
Snöröjning	20 172	121 089
Förbrukningsinventarier	1 155	2 380
Trädgårdskostnader	11 275	17 342
Förbrukningsmaterial, kopieringskostn.	3 002	25 332
Möteskostnader	5 315	479
Annonsering	3 645	2 400
Kabel TV	21 648	2 493
Datakommunikation	1 817	1 667
Revisionsarvode	14 375	17 000
Redovisningstjänster	30 361	30 328
Teknisk förvaltning	31 224	30 819
Serviceavgift branschorganisation	3 930	0
Bankkostnader	4 559	3 903
Övriga externa tjänster	1 600	700
Summa Driftskostnader	683 127	633 181

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder Tax 2011	24 200 000	17	1 302 kr	22 134
Hyreshus, lokaler Tax 2011	1 691 000		1,00 %	16 910
Summa Fastighetsavgift/skatt				39 044
Skatteskuld tax 2011				38 619
Skattekonto				0
Summa Skatteskulder per 31/12-2011				77 663

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

Not 4, Anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Byggnad	33 932 615	33 932 615
Standardförbättring	62 578	0
Ingående avskrivningar	-384 390	-45 064
Årets avskrivningar	-339 952	-339 326
Utgående planenligt restvärde Byggnad	33 270 851	33 548 225

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Tomträttsavgäld	36 625	31 675
Otis Hiss, förutbetald service	1 420	1 406
Förutbetald försäkring	14 015	12 583
Datakommunikation, Com Hem	731	0
Com Hem, kabel-TV	1 277	1 075
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	54 068	46 739

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2011-12-31	2010-12-31
Affärskonto	1 164 527	1 571 887
Summa Kassa och Bank	1 164 527	1 571 887

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 688 092	7 759	61 809	-141 414	-932 356
Årets insatser					
Årets upplåtelseavgifter					
Årets avsättning yttre fond			77 673	-77 673	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-932 356	932 356
Årets resultat					-631 251
Belopp vid årets utgång	31 688 092	7 759	139 482	-1 151 443	-631 251

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2011-12-31 är 4 178 765 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 2 090 380 är placerat till en rörlig ränta på 4,03 % per 31 dec 2011.

Lån 2: 2 088 385 är placerat till en rörlig ränta på 4,03 % per 31 dec 2011

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2012 som inbetalats av medlemmarna under december 2011

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Uppvärmning, Fortum	42 916	0
El, Fortum	10 643	0
Annonsering, Lokalguiden	3 045	0
Stockholm Vatten	4 841	4 880
Växthuset, snöröjning	0	10 683
Beräknat revisionsarvode	14 000	13 500
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	75 445	29 063

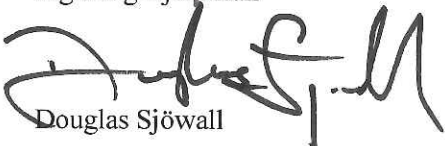
Underskrifter

Stockholm 2012- 05 -10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14


Sven Urban Aldenklint


Ingeborg Björkman


Douglas Sjöwall

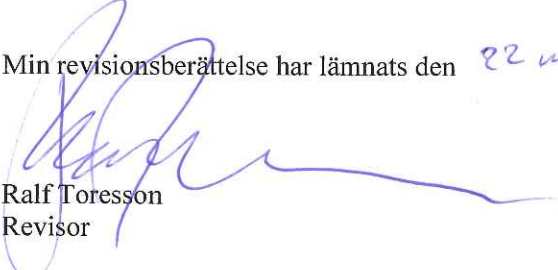

Tobias Bergman


Lars Larsson


Jimmy Styrlin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2012


Ralf Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Org nr 769604-6080

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar det ansamlade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 maj 2012



Ralf Toresson