

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Org. Nr 769604-6080



Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769604-6080 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 2013-12-31 totalt 21 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Sven Urban Aldenklint
Tobias Bergman
Ingeborg Björkman
Anna Berggren
Sten Flinke
Tina Kullman

Suppleanter:

Åsa Åhlén
Inger Höglund
Michaela Tigerschiöld

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27e maj 2013.
Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden n.

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 två bostadsrätter överlåtits.

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 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 3 660 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2013-12-31 till 27 608 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	13 200 000	12 200 000	25 400 000
Lokaler	684 000	1 524 000	2 208 000
Totalt	13 884 000	13 724 000	27 608 000

Väsentliga händelser under året:

Januari.

Vi bytte nu till nya hyresgäster med 3-årskontrakt i gårdslokalen. Företaget heter ”Creative Planet AB”. Kontraktet gäller från 1:a januari.

Februari

Vi fick bygglov godkänt och byggde en ytterdörr ut mot gatan från gatulokalen. Detta gör att våra lokalhyresgäster slipper gå in genom garaget och lokalen blir mer attraktiv,

Mars

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes den 13:e mars.

Vi köpte och installerade två nya tvättmaskiner och en torktumlare till tvättstugan.

April

Vi har tillsammans med Svenska Bostäder installerat ett ”nödvrädd” på gallergrinden mot Brännkyrkagatan 47, så att våra grannar kan ha en nödutgång.

Maj

Vi hade städdag 26e maj. Vi hyrde en skåpbil och körde bort grovsopor till återvinningscentralen. Föreningen bjöd på kaffe med tilltugg vilket uppskattades av alla.

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

Juni - September

Våra fem lokalhyreskontrakt har omförhandlats och standardiserats så att vi nu har tre årskontrakt med indexklausul på alla kontrakt utom ett.

Vi bytte teknikförvaltning till FT drift AB som tog över från 1:a September med rondering var 14e dag.

Oktober

Vi bytte till nya hyresgäster med treårskontrakt i källarlagret. Företaget heter Billgren & Billgren. Inflyttning skedde den första oktober.

En gårdsgrupp har bildats som sköter om plantering med blommor.

Vi hade höstens städdag den 20e oktober.

Vi bytte städbolag till FT drift AB. Nu har vi samma företag för städning och teknikförvaltning.

November - December

Vi installerade ett eluttag på gården så att vi kan ha julgran som är tänd på kvällen. Vi köpte och satte julgranen på plats i december.

Nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	941 702	861 476	797 535	685 942
Res. efter finansiella poster	-289 288	-559 491	-631 251	-932 356
Balansomslutning	33 143 919	33 373 320	34 490 629	35 179 084
Soliditet	88,1 %	88,4 %	87,1 %	87,2 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 248	3 249	3 708	3 722
Genomsnittlig skuldränta	2,87 %	3,84 %	3,70 %	2,02 %
Årsavgift per kvm	531	473	422	367

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-2 497 530
Årets resultat	-289 288
Summa	-2 786 818

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-82 827
Att balansera i ny räkning	- 2 869 645

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

RESULTATRÄKNING		2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		49 344	49 344
Hyror, lokaler		312 723	303 545
Årsavgifter		568 404	503 433
Övriga intäkter		11 231	5 154
SUMMA INTÄKTER		941 702	861 476
Kostnader			
Underhåll		-56 294	-235 692
Driftskostnader	2	-632 967	-626 422
Fastighetsförsäkringar		-24 754	-20 117
Fastighetsskatt	3	-42 650	-40 115
Summa Rörelsens kostnader		-756 665	-922 346
Avskrivningar			
Byggnader		-373 147	-347 697
Summa Avskrivningar		-373 147	-347 697
RÖRELSERESULTAT		-188 110	-408 567
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		4 213	358
Räntekostnader		-105 391	-151 282
Summa Finansiella Poster		-101 178	-150 924
ÅRETS RESULTAT		-289 288	-559 491

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad		32 590 947	32 930 899
Inventarier		125 035	30 980
Summa Anläggningstillgångar	4	32 715 982	32 961 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	66 385	60 637
Summa Kortfristiga fordringar		66 385	60 637
Kassa, Bank och Plusgiro	6	361 552	350 804
Summa Omsättningstillgångar		427 937	411 441
Summa Tillgångar		33 143 919	33 373 320
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		31 688 092	31 688 092
Upplåtelseavgifter		7 759	7 759
Yttre underhållsfond		294 828	217 155
Summa Bundet eget kapital		31 990 679	31 913 006
Ansamlad förlust		-2 497 530	-1 860 366
Årets resultat		-289 288	-559 491
Summa ansamlad förlust		-2 786 818	-2 419 857
Summa Eget Kapital	7	29 203 861	29 493 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kredit institut	8	3 660 000	3 661 925
Summa Långfristiga Skulder		3 660 000	3 661 925
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89 454	35 310
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	90 467	36 544
Skatteskulder	3	82 765	79 159
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	17 372	67 233
Summa Kortfristiga Skulder		280 058	218 246
Summa Eget kapital och Skulder		33 143 919	33 373 320
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 och standardförbättringar skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tomträttsavgäld	146 500	146 500
Elavgifter	29 581	37 475
Uppvärmning	213 703	234 958
Sophantering/Renhållning	20 524	19 916
Vatten och avlopp	44 868	21 078
Hissar service	6 577	3 934
Lokalvård	44 549	45 399
Snöröjning	5 725	0
Förbrukningsinventarier	5 947	0
Trädgårdskostnader	1 352	1 283
Förbrukningsmaterial, kopieringskostn.	6 301	7 935
Möteskostnader	1 062	6 163
Annonsering	0	0
Kabel TV	5 127	5 108
Datakommunikation	4 010	3 960
Revisionsarvode	13 675	13 875
Redovisningstjänster	32 356	29 655
Teknisk förvaltning	30 090	31 498
Serviceavgift branschorganisation	3 930	3 930
Bankkostnader	4 515	6 135
Övriga externa tjänster	12 575	7 620
Summa Driftskostnader	632 967	626 422

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	25 400 000	17	1 210 kr	20 570
Hyreshus, lokaler	2 208 000		1,00 %	22 080
Summa Fastighetsavgift/skatt				42 650
Skatteskuld tax 2013				40 115
Skattekonto				0
Summa Skatteskulder per 31/12-2013				82 765

Not 4, Anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Byggnaden inklusive standardförbättringar	33 995 193	33 995 193
Ingående avskrivningar	-1 064 294	-724 342
Årets avskrivningar	-339 952	-339 952
Utgående planenligt restvärde Byggnad	32 590 947	32 930 899
Inventarier		
Inventarier	165 975	38 725
Ingående avskrivningar	-7 745	0
Årets avskrivning inventarier	-33 195	-7 745
Utgående planenligt restvärde Inventarier	125 035	30 980
Summa Anläggningstillgångar	32 715 982	32 961 879

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Tomträttsavgäld	36 625	36 625
Otis Hiss, förutbetald service	1 440	0
Förutbetald försäkring	19 342	18 307
Datakommunikation, Com Hem	731	731
Com Hem, kabel-TV	1 282	1 281
Redovisningstjänster	2 437	3 693
Lokalvård, FT drift	1 275	0
Vatten & avlopp	3 253	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	66 385	60 637

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-12-31	2012-12-31
Affärskonto	361 552	350 803
Summa Kassa och Bank	361 552	350 803

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 688 092	7 759	217 155	-1 860 366	-559 491
Årets insatser					
Årets upplåtelseavgifter					
Årets avsättning yttre fond			77 673	-77 673	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-559 491	559 491
Årets resultat					-289 288
Belopp vid årets utgång	31 688 092	7 759	294 828	-2 497 530	-289 288

Not 8, Skulder till kredit institut

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 3 660 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

Lån 1: 1 830 000 är placerat till en fast ränta på 2,30 % fram till villkorsändringsdatumet 2014-10-28.
Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 1 830 000 är placerat till en fast ränta på 2,30 % fram till villkorsändringsdatumet 2014-10-28.
Lånet löper utan amortering

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppvärmning, Fortum	0	36 460
El, Fortum	0	8 512
Stockholm Vatten	0	4 775
Beräknat revisionsarvode	13 800	14 000
Reparation & underhåll	0	1 711
Bankkostnad	0	1 137
Sophämtning	0	638
Räntor fastighetslån	3 572	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	17 372	67 233

Underskrifter

Stockholm 2014-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Sven Urban Aldenklint

Tobias Bergman

Ingeborg Björkman

Anna Berggren

Sten Flinke

Tina Kullman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ralf Toresson
Revisor