

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Org. Nr 769604-6080



Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Handwritten signatures and initials: A, T.K, B, A, S.F.

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 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

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 (äkt bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

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

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 22 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 21 st.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Sven Urban Aldenklint
Tobias Bergman
Ingeborg Björkman
Jill Ahlqvist
Sten Flinke
Tina Kullman

Suppleanter:

Åsa Åhlén
Inger Höglund
Maria Smith

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2014.
Styrelsen har under året avhållit 11 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 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 3 660 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2013 taxering uppgår till 27 608 000 kronor fördelat enligt följande:

	<i>Mark</i> Byggnad	<i>Byggnad</i> 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-Juni

En lägenhet bytte ägare. Två nya medlemmar, Victor Thell och Maria Smith flyttade in..

Vår fastighetsförvaltare, FT Drift, lagade en del skavanker på fasaden ut mot Brännkyrkagatan.

Vi hade vårens städdag söndag den 25e maj. Föreningen bjöd på kaffe med tilltugg vilket uppskattades av alla. I anslutning till städdagen hyrde vi en skåpbil och hämtade nya trädgårdsmöbler som skänks av medlemmen Åsa.

En till lägenhet bytte ägare till två nya medlemmar. Carlotte Dalhjem och Marcus Borrang.

Juli-December

Vi inventerade våra vindskontor och satte upp skyltar med lägenhetsnummer.

Vi bytte armaturer i entren och trapphuset för att få ljusare när vi går in i huset på kvällen. Det blev mycket ljusare och trevligare i porten med de nya lamporna.

Vi hade en vattenläcka i föreningslokalen som vi hyr ut. Skadorna åtgärdades delvis med hjälp av försäkringspengar. Samtidigt byttes de slitna golven ut i lokalen vilket uppskattades av hyresgästen.

Vi hade också en sedvanlig städdag på hösten då vi ordnade med gården inför vintern. Lökar planterades av en medlem. Vi hade även en fin julgran på gården.

Flerårsöversikt:

	2014	2013	2012	2011	2010
Summa intäkter	970 223	941 702	861 476	797 535	685 942
Res. efter finansiella poster	-333 638	-289 288	-559 491	-631 251	-932 356
Balansomslutning	32 891 843	33 143 919	33 373 320	34 490 629	35 179 084
Soliditet	87,7 %	88,1 %	88,4 %	87,1 %	87,2 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 248	3 248	3 249	3 708	3 722
Genomsnittlig skuldränta	2,08 %	2,87 %	3,84 %	3,70 %	2,02 %
Årsavgift per kvm	531	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	-2 869 645
Årets resultat	-333 638
Summa	-3 203 283

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-82 824
Att balansera i ny räkning	- 3 286 107

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

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'S-10' and 'IK'.

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	957 753	930 471
Övriga intäkter		12 470	11 231
SUMMA INTÄKTER		970 223	941 702
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-858 258	-756 665
Avskrivning		-373 147	-373 147
Summa Rörelsens kostnader		-1 231 405	-1 129 812
RÖRELSERESULTAT		-261 182	-188 110
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		4 310	4 213
Räntekostnader		-76 766	-105 391
Summa Finansiella Poster		-72 456	-101 178
ÅRETS RESULTAT		-333 638	-289 288

Handwritten signatures and initials: JA, IB, A, I.K, S-Rei, and a large '3'.

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad		32 250 996	32 590 947
Inventarier		91 840	125 035
Summa Anläggningstillgångar	4	32 342 836	32 715 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	67 040	66 385
Summa Kortfristiga fordringar		67 040	66 385
Kassa, Bank och Plusgiro	6	481 967	361 552
Summa Omsättningstillgångar		549 007	427 937
Summa Tillgångar		32 891 843	33 143 919
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		31 688 092	31 688 092
Upplåtelseavgifter		7 759	7 759
Yttre underhållsfond		377 655	294 828
Summa Bundet eget kapital		32 073 506	31 990 679
Ansamlad förlust		-2 869 645	-2 497 530
Årets resultat		-333 638	-289 288
Summa ansamlad förlust		-3 203 283	-2 786 818
Summa Eget Kapital	7	28 870 223	29 203 861
Långfristiga skulder			
Skulder till kredit institut	8	3 660 000	3 660 000
Summa Långfristiga Skulder		3 660 000	3 660 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		134 295	89 454
Skatteskulder		85 419	82 765
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9	141 906	107 839
Summa Kortfristiga Skulder		361 620	280 058
Summa Eget kapital och Skulder		32 891 843	33 143 919
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		4 198 000	4 198 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: J.A.B., S.T., T.K., and others.

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2009:1 från januari 2014.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Föreningen har beslutat att tillämpa redovisningen enligt K2-principen fr.o.m. den 1 januari 2014.
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, Nettoomsättning

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Hyror, bostäder	52 020	49 344
Hyror, lokaler	328 806	312 723
Årsavgifter	576 927	568 404
Summa Nettoomsättning	957 753	930 471

Not , Övriga externa kostnader

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Tomträttsavgäld	146 500	146 500
Elavgifter	30 954	29 581
Uppvärmning	195 708	213 703
Sophantering/Renhållning	31 037	20 524
Vatten och avlopp	31 070	44 868
Hissar service	4 036	6 577
Lokalvård	22 393	44 549
Rep. och underhåll	42 999	56 294
Fastighetsskatt	42 769	42 650
Försäkringar	26 188	24 754
Snöröjning	0	5 725
Förbrukningsinventarier	1 058	5 947
Trädgårdskostnader	470	1 352
Förbrukningsmaterial, ritning & kopier.	2 702	6 301
Möteskostnader	1 612	1 062
Kabel TV	5 874	5 127
Datakomm, postbedfordran	2 211	4 010
Självrisker	169 156	0
Revisionsarvoden	14 075	13 675
Redovisningstjänster	30 088	32 356
Teknisk Förvaltning	40 670	30 090
Serviceavgift branschorganisation	4 120	3 930
Bankkostnader	946	4 515
Övriga externa tjänster	11 622	12 575
Summa Driftskostnader	858 258	756 665

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad		
Byggnaden inklusive standardförbättringar	33 995 193	33 995 193
Ingående avskrivningar	-1 404 245	-1 064 294
Årets avskrivningar	-339 952	-339 952
Utgående planenligt restvärde Byggnad	32 250 996	32 590 947
Inventarier		
Inventarier	165 975	165 975
Ingående avskrivningar	-40 940	-7 745
Årets avskrivning inventarier	-33 195	-33 195
Utgående planenligt restvärde Inventarier	91 840	125 035
Summa Anläggningstillgångar	32 342 836	32 715 982

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Tomträttsavgäld	36 625	36 625
Otis Hiss, förutbetalad service	1 468	1 440
Förutbetalad försäkring	20 536	19 342
Datakommunikation, Com Hem	731	731
Com Hem, kabel-TV	1 285	1 282
Redovisningstjänster	2 275	2 437
Lokalvård, FT drift	0	1 275
Vatten & avlopp	0	3 253
Medlemskap bostadsrätterna	4 120	
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	67 040	66 385

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Affärskonto	481 967	361 552
Summa Kassa och Bank	481 967	361 552

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 688 092	7 759	294 828	-2 497 530	-289 288
Årets insatser					
Årets upplåtelseavgifter					
Årets avsättning yttre fond			82 827	-82 827	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-289 288	289 288
Årets resultat					-333 638
Belopp vid årets utgång	31 688 092	7 759	377 655	-2 869 645	-333 638

Not 8, Skulder till kredit institut

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 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 1,72 % fram till villkorsändringsdatumet 2017-10-28.

Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 1 830 000 är placerat till en rörlig ränta. Lånet löper utan amortering

Not 9, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

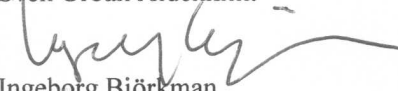
	2014-12-31	2013-12-31
Uppvärmning, Fortum	31 854	0
El, Fortum	9 432	0
Stockholm Vatten	7 915	0
Beräknat revisionsarvode	14 000	13 800
Fastighetsskötsel o städ	4 312	0
Sophämtning	2 228	0
Räntor fastighetslån	2 282	3 572
Förutbet avgifter och hyror	69 883	90 467
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	141 906	107 839

Underskrifter

Stockholm 2015- 05-03

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14


Sven Urban Aldenklint

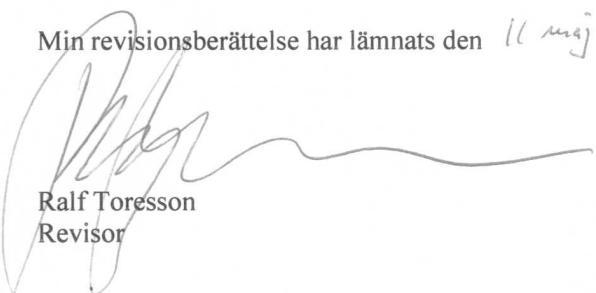

Ingeborg Björkman

Tina Kullman

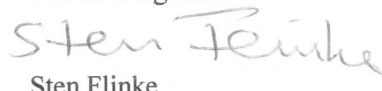


Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2015


Ralf Toresson
Revisor


Tobias Bergman


Sten Flink


Jill Ahlqvist