

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Org. Nr 769604-6080



Räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

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 2010-01-01 – 2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2009-10-06 i fastigheten Stockholm Ormen Större 14 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 33 567 400 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 2010-12-31 totalt 21 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Jimmy Styrlin

Sten Flinke

Åsa Ahlén

Felicia Helldén Rhodin

Lars Larsson

Suppleanter:

Anna Berggren

Inger Höglund

Håkan Josephson

Sammanträden:

Extra föreningsstämma hölls den 19 april 2010 och den 7 december 2010. Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2010.

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden samt tre sammanträden Per Capsulum via e-mail om enskilda frågor.

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 två lägenheter överlåtits och en har upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark, tomträtt, och byggnader med beteckningen Stockholm Ormen Större 14 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 476 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 2010-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 4 194 305 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 3 722 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2010-12-31 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

2010 Året som gått

Vår förening Ormen Större 14 köpte huset 6 oktober 2009. Eftersom vi är en nybildad förening fanns det mycket att ta uti med i början för att trimma organisation och processer.

Separationen från Svenska Bostäder

Vi hade till en början problem med den låga värmen i huset som vi inte kunde påverka eftersom vår egen värmecentral ännu ej hunnit byggas klar.

Våra stora projekt under året har med delningen från Svenska bostäder att göra. Projekten avser byggandet av en ny värmecentral för huset och indragning av egen vattenförsörjning för huset från gatan. Tidigare fick vi vår värme och vårt vatten från grannfastigheten. Dessa projekt väntas bli slutförda av vår leverantör Teknikförvaltning.

Förlopp:

Projektet för Värme och Vatten startade i mars och ska pågå hela året. Vi har gjort ett avtal med Fortum angående värmen.

April 2010.

Vi beslutar att vi ska bygga vår värmecentral i cykelrummet. Tills vidare ordnar vi alternativt cykelställ på gården och att cyklar ställs i gången utanför garaget.

Oktober 2010

Semestrarna är slut och arbetet är igång, så också i styrelsen. De stora projekten att bygga egen värmecentral och dra in eget vatten är nästan klara. Värmecentralen är klar och i drift. Det märks kanske inte så mycket ännu eftersom det inte är kallt ute. Vattenprojektet är också på väg att bli klart.

Den 25-27 oktober sker sista stora steget i Vatten-Värme projektet. För att få bästa effekt av vår nya värmecentral så byter vi ventiler på samtliga element i fastigheten. Detta görs nu provisoriskt i oktober

så att vi fram till mars 2011 ska ha en intrimningsperiod av värmen. Därefter byter vi till permanenta termostater på alla element och gör den slutliga injusteringen av värmen.

Vår gårdslokal sköttes tidigare av hyresgästföreningen och var bokningsbar för alla som bor i Svenska bostäders hus i området. Vi sade upp kontraktet och övertar nu själva lokalen som kan användas till föreningsmöten och liknande.

Enligt kontraktet med Svenska bostäder delar vi tvättstuga med Svenska Bostäder de första 2 åren fram till 6e oktober 2011. Utrustningen börjar bli gammal och vi har ganska ofta reparationen på de olika maskinerna.

Vi genomförde på uppdrag av Trygg Hansa en husbocksbesiktning som utfördes av firma Nomor.

Vi har ordnat så att belysningen i trapphus automatiskt slås på när porten mot gatan öppnas.

Våra kontrakt

Vi har en hel del kontrakt som tecknades vid överlåtelsen och som vi sätter oss in i. Följande kontrakt förekommer.

- Teknisk förvaltning. Leverantör Teknikförvaltning
- Ekonomisk förvaltning. Leverantör Bovera
- Städning Leverantör Evident Cleaning
- Gårdsförvaltning Leverantör Växthuset
- Sophämtning. Leverantör Stockholm stad
- Kabel TV Leverantör ComHem
- Hus försäkring. Leverantör Trygg Hansa
- Hiss Jour

Vi har också tecknat kontrakt för hämtning av tidningar och kartonger från ett företag som heter IL Recycling.

Vi har också tecknat kontrakt för Takskottning med firma WMTak o Fasad, Det har varit väldigt mycket snö och istappar denna vinter så kostnaden för detta blir hög.

Reparation/Underhåll

Januari 2010

I början råkade vi ut för en del skador på grund av bristande underhåll från tiden innan vi köpte huset.

Taket läckte in i övervåningen i gårdshuset och behövde repareras. Arbetet genomfördes av Jonassons Tak och Plåt och löpte friktionsfritt.

Lägenheterna högst upp i gathuset hade kallt. En dåligt isolerad vägg mot gården behövde isoleras. Denna reparation genomfördes ganska omgående.

Augusti 2010

Vi utför stamspolning av alla stammar i huset. I samband med detta inträffar en vattenskada i en lägenhet som beror på att ett rör spruckit mellan lägenheterna.

Vi har även haft ett par andra vattenskador under året som åtgärdats.

September 2010

Vi har haft ett läckage från gårdsbrunnarna ner i garaget under. Vi utför därför tätning invid husvägg och runt brunnarna.

Hyresgäster och Bostadslägenheter

Vår hyresgäst i gatulokalen Svenska Innebandyligan har nu sagt upp sin lokal och vi har från 1 januari 2011 en ny hyresgäst, Tahir Akan. Lokalen har stått tom en tid på grund av arbete med att dra in vattnet från gatan till vårt hus.

April 2010.

En av våra hyreslägenheter, La Gardes lägenhet har nu köpts av hyresgästen Rino Bellocco.

Lägenheten högst upp i gårdshuset är nu såld. Köpare är Ann Jabe och Carl Hellander.

Styrelsens arbete

Februari 2010.

Informationsmöte hålls med alla i huset torsdag den 4 februari.

Vi bestämmer att våra styrelsemöten ska hållas en gång per månad den första helgfria måndagen i varje månad kl. 19.00 i vår hyresgästlokal.

Vi har nu gjort i ordning en underhållsplan för huset som täcker allt som ska göras i närtid och sådant som behöver göras flera decennier framåt. Vi har också upprättat ett leverantörsregister för bevakning av våra avtal.

Vi utser en revisor.

Föreningen beslutar att gå med i SBC.

Mars 2010.

Vi gör i ordning och fastställer nu vår Intäkts och kostnadsbudget för 2010.

Vi gör i ordning vår process för beställningar av underhållsarbete. Detta gör vi för att undvika onödiga kostnader. Processen gäller framför allt mot vår Teknikförvaltning. För detta har vi också lagt upp en Email-adress för styrelsen som ska kunna läsas och användas av alla styrelsemedlemmar. Denna Email-adress ska kunna användas t.ex. vi beställning av arbete som kostar pengar och som därför måste godkännas av styrelsen.

Vi förnyar avtalet om hissjour

Vi beställer enhetliga mässingsskyltar till alla lägenhetsdörrar.

Vi beställer att en brevlåda i porten för föreningens post.

April 2010.

Föreningen är nu medlem i SBC så styrelsen har fått ett utmärkt form för rådgivning.

Maj 2010

Vi höll en Extra föreningsstämma måndag 19/4. Vi valde då Valberedning för 2010 och Revisor för 2009. Vi passade även på att informera om pågående aktiviteter. Vi valde en auktoriserad revisor,

Vi upprättar föreningens Årsplan. Den innehåller alla styrelsens arbetsuppgifter och vem som gör vad. Vi har delat upp arbetsuppgifterna i huset, så att alla kan få en uppgift, inte bara styrelsemedlemmar.

Årsredovisningen för 2009 är nu klar. Den ekonomiska delen har vår ekonomiförvaltare Bovera sammanställt åt oss och vi själva har kompletterat med årets väsentliga händelser.

Juni 2010

Föreningens årsstämma avhölls torsdag den 3 juni kl 19.00 i föreningslokalen.

Vi behandlade 5 motioner.

Motionerna gällde

- rutiner vid störande arbeten och fester och det bestämdes att vi skapar ett dokument om trivsel regler för huset.
- anskaffande av angående balkonger, styrelsen fick i uppdrag att utreda frågan.
- hantering av returglas, ingen åtgärd p.g.a platsbrist.
- hantering av grovsopor, ingen åtgärd p.g.a platsbrist.
- kalla lägenheter. Värmeprojektet ska lösa detta.

Vi valde ny styrelse. Till ordinarie styrelseledamöter valde stämman enhälligt Felicia Helldén Rhodin, Anna Duell, Åsa Ahlén, Jimmy Styrlin, Lars Larsson, Sten Flinke och till suppleanter valdes enhälligt Inger Höglund, Anna Berggren, Håkan Josephson.

Vi valde revisor och revisorsuppleant. Till revisor valdes enhälligt Ralf Toresson och till revisorsuppleant valdes Tina Kullman. Vi valde även valberedning och där valdes enhälligt Mikaela Tigerschiöld och Stefan Woody.

Den nya styrelsen konstituerar sig angående styrelsens roller: Ordförande Sten Flinke, Sekreterare Felicia Helldén Rhodin, Kassör/Kontrakt med Bovera; Jimmy Styrlin, Vicevärd/Kontakt med Teknikförvaltningen; Lars Larsson.

Vi har från och med september infört rutinen att skriva informationsbrev till alla i huset 1 gång per månad.

Styrelsen under året deltagit i 9 av SBCs olika kurser. Varje kurs är på kvällstid och tar ca 3,5 timmar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	-141 413
Årets resultat	-932 356
Summa	-1 073 769

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-77 673
Att balansera i ny räkning	-1 151 442

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

RESULTATRÄKNING		2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		63 282	15 832
Hyror, lokaler		204 199	53 374
Årsavgifter		397 344	97 513
Övriga intäkter		31 117	0
SUMMA INTÄKTER		685 942	166 719
Kostnader			
Underhåll		-505 996	-29 149
Driftskostnader	2	-633 181	-145 898
Fastighetsförsäkringar		-16 290	-3 785
Fastighetsskatt	3	-38 619	-8 891
Summa Rörelsens kostnader		-1 194 086	-187 723
Avskrivningar			
Byggnader		-339 326	-45 064
Summa Avskrivningar		-339 326	-45 064
RÖRELSERESULTAT		-847 470	-66 068
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		246	0
Räntekostnader		-85 132	-13 536
Summa Finansiella Poster		-84 886	-13 536
ÅRETS RESULTAT		-932 356	-79 604

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad		33 548 225	33 522 336
Summa Anläggningstillgångar	4	33 548 225	33 522 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	46 739	40 155
Övriga kortfristiga fordringar		12 233	0
Summa Kortfristiga fordringar		58 972	40 155
Kassa, Bank och Plusgiro	6	1 571 887	1 127 509
Summa Omsättningstillgångar		1 630 859	1 167 664
Summa Tillgångar		35 179 084	34 690 000
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		31 688 092	30 376 920
Upplåtelseavgifter		7 759	0
Yttre underhållsfond		61 809	0
Summa Bundet eget kapital		31 757 660	30 376 920
Ansamlad förlust:			
Balanserad resultat		-141 413	0
Årets resultat		-932 356	-79 604
Summa ansamlad förlust		-1 073 769	-79 604
Summa Eget Kapital	7	30 683 891	30 297 316
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	4 194 305	4 198 000
Summa Långfristiga Skulder		4 194 305	4 198 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 929	109 967
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	63 277	63 014
Skatteskulder	3	38 619	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	29 063	21 703
Summa Kortfristiga Skulder		300 888	194 684
Summa Eget kapital och Skulder		35 179 084	34 690 000
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

	2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
Tomträttsavgäld	121 750	25 240
Elavgifter	60 277	0
Uppvärmning	45 516	53 142
Sophantering/Renhållning	19 558	8 980
Vatten och avlopp	76 676	0
Hissar service	9 012	0
Lokalvård	44 460	9 268
Snöröjning	121 089	0
Förbrukningsinventarier	2 380	0
Trädgårdskostnader	17 342	3 786
Förbrukningsmaterial	25 307	2 722
Rese- och möteskostnader	479	0
Annonsering	2 400	0
Kabel TV	2 493	2 928
Datakomm., post, inkasso etc.	1 667	0
Revisionsarvode	17 000	10 000
Ritning/kopieringskostnader	25	7 469
Redovisningstjänster	30 328	6 650
Teknisk förvaltning	30 819	7 100
Bankkostnader	3 903	1 069
Övriga externa tjänster	700	7 544
Summa Driftskostnader	633 181	145 898

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder Tax 2010	24 200 000	17	1 277 kr	21 709
Hyreshus, lokaler Tax 2010	1 691 000		1,00%	16 910
Summa Fastighetsavgift/skatt				38 619
Summa Skatteskulder per 31/12-2010				38 619

Not 4, Anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad		
Byggnad	33 932 615	33 567 400
Ingående avskrivningar	-45 064	0
Årets avskrivningar	-339 326	-45 064
Utgående planenligt restvärde Byggnad	33 548 225	33 522 336

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Tomträttsavgäld	31 675	26 725
Otis Hiss, förutbetald service	1 406	0
Förutbetald försäkring	12 583	12 096
Trädgårdskostnader	0	1 334
ComHem, kabel-TV	1 075	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	46 739	40 155

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2010-12-31	2009-12-31
Affärskonto	1 571 887	1 127 509
Summa Kassa och Bank	1 571 887	1 127 509

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 376 920	0	0	0	-79 604
Årets insatser	1 311 172				
Årets upplåtelseavgifter		7 759			
Årets avsättning yttre fond			61 809	-61 809	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-79 604	79 604
Årets resultat					-932 356
Belopp vid årets utgång	31 688 092	7 759	61 809	-141 413	-932 356

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2010-12-31 är 4 194 305 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 2 098 152 är placerat till en fast ränta av 2,49 p.a. fram till konverteringstidpunkten 2011-10-10.

Lån 2: 2 096 153 är placerat till en fast ränta av 2,49 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2011-10-10.

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14
Org. Nr 769604-6080

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2010 som inbetalats av medlemmarna under december 2009.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Teknikförvaltning, Rep/underhåll	0	10 062
Bankkostnader	0	794
Kabel TV	0	847
Stockholm Vatten	4 880	0
Växthuset, snöröjning	10 683	0
Beräknat revisionsarvode	13 500	10 000
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	29 063	21 703

Underskrifter

Stockholm 2011-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Jimmy Styrlin

Sten Flinke

Åsa Ahlén

Felicia Helldén Rhodin

Lars Larsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ralf Toresson
Revisor