

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Org. Nr 769604-6080



Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

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 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012-12-31 totalt 22 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Sven Urban Aldenklint
Tobias Bergman
Ingeborg Björkman
Lars Larsson (avgick i mars 2013)
Anna Berggren
Sten Flinke

Suppleanter:

Åsa Åhlén
Inger Höglund
Jimmy Styrlin

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23e maj 2012.
Styrelsen har under året avhållit 9 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.

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 2012-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 3 661 925 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2012-12-31 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:

Under våren 2012 har vi stängt till gården mot grannfastigheterna genom att installera gallergrindar med lås. Detta har gjorts för att öka säkerheten i huset.

April

Vi hade städdag söndagen den 22:a april då vi städade gården under trevlig samvaro.

Augusti

Delar av taket målades om och två stuprör mot utsidan byttes. Innan målningen påbörjades tvättades taket med högtryckstvätt för att få loss så mycket lös färg som möjligt. Detta gjordes i aug/sept och utfördes av Högalids Takservice.

September

Golvet i tvättstugan, golvet i entrén samt golvet på toaletten utanför tvättstugan byttes ut mot klinkers och tvättstugadörren reparerades med resultatet att det blev fräscht och snyggt i tvättstugan. Leverantör var Nacka Bygg & Bad.

Oktober

Vi hade en arbets-/städdag söndagen den 7:e oktober. Då inventerades alla lägenhetsförråd på vinden och saker som stod i gångarna togs bort. Alla hjälptes åt.

November

Vi har bytt leverantör för takskottning. Vi har nu ett avropsavtal med Högalids Takservice AB

Januari 2013

Vi har fått nya lokalhyresgäster i gårdslokalen. Företaget Creative Planning har flyttat in på 3-års kontrakt.

Ansökan om bygglov för att öppna en direktingång från gatan till gatulokalen skickades in till byggnadsnämnden och blev godkänt (december). Detta gjorde vi för att våra lokalhyresgäster i gatulokalen ska slippa gå in via garagenedfarten och att lokalen ska bli mer värd. Byggandet av dörr och trappa inne i lokalen genomfördes under vintern. Resultatet blev lyckat och våra hyresgäster är nöjda.

Februari 2013

Svenska Bostäder har fått installera ett nöd-vred på gårdsgrinden mot Brännkyrkagatan, Detta har gjorts för att Svenska Bostäder ska ha en alternativ nödutgång mot vår gård.

En lägenhet i gårdshuset har sålts i februari 2013.

Nyckeltal:

	2012	2011	2010
Nettoomsättning	861 476	797 535	685 942
Res. efter finansiella poster	-559 491	-631 251	-932 356
Balansomslutning	33 373 320	34 490 629	35 179 084
Soliditet	88,4 %	87,1 %	87,2 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 249	3 708	3 722
Genomsnittlig skuldränta	4,11 %	3,70 %	2,02 %
Årsavgift per kvm	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	-1 860 366
Årets resultat	-559 491
Summa	-2 419 857

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-77 673
Att balansera i ny räkning	- 2 497 530

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

RESULTATRÄKNING		2012-01-01 – 2012-12-31	2011-01-01 – 2011-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		49 344	49 344
Hyror, lokaler		303 545	201 776
Årsavgifter		503 433	450 048
Övriga intäkter		5 154	96 367
SUMMA INTÄKTER		861 476	797 535
Kostnader			
Underhåll		-235 692	-194 833
Driftskostnader	2	-626 422	-683 127
Fastighetsförsäkringar		-20 117	-17 255
Fastighetsskatt	3	-40 115	-39 044
Summa Rörelsens kostnader		-922 346	-934 259
Avskrivningar			
Byggnader		-347 697	-339 952
Summa Avskrivningar		-347 697	-339 952
RÖRELSERESULTAT		-408 567	-476 676
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		358	203
Räntekostnader		-151 282	-154 778
Summa Finansiella Poster		-150 924	-154 575
ÅRETS RESULTAT		-559 491	-631 251

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad		32 930 899	33 270 851
Inventarier		30 980	0
Summa Anläggningstillgångar	4	32 961 879	33 270 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	60 637	54 068
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 183
Summa Kortfristiga fordringar		60 637	55 251
Kassa, Bank och Plusgiro	6	350 804	1 164 527
Summa Omsättningstillgångar		411 441	1 219 778
Summa Tillgångar		33 373 320	34 490 629
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		31 688 092	31 688 092
Upplåtelseavgifter		7 759	7 759
Yttre underhållsfond		217 155	139 482
Summa Bundet eget kapital		31 913 006	31 835 333
Ansamlad förlust:			
Balanserat resultat		-1 860 366	-1 151 443
Årets resultat		-559 491	-631 251
Summa ansamlad förlust		-2 419 857	-1 782 694
Summa Eget Kapital	7	29 493 149	30 052 639
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	3 661 925	4 178 765
Summa Långfristiga Skulder		3 661 925	4 178 765
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 310	19 315
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	36 544	86 802
Skatteskulder	3	79 159	77 663
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	67 233	75 445
Summa Kortfristiga Skulder		218 246	259 225
Summa Eget kapital och Skulder		33 373 320	34 490 629
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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01 – 2011-12-31
Tomträttsavgäld	146 500	141 550
Elavgifter	37 475	46 110
Uppvärmning	234 958	247 508
Sophantering/Renhållning	19 916	17 042
Vatten och avlopp	21 078	21 370
Hissar service	3 934	10 891
Lokalvård	45 399	44 578
Snöröjning	0	20 172
Förbrukningsinventarier	0	1 155
Trädgårdskostnader	1 283	11 275
Förbrukningsmaterial, kopieringskostn.	7 935	3 002
Möteskostnader	6 163	5 315
Annonsering	0	3 645
Kabel TV	5 108	21 648
Datakommunikation	3 960	1 817
Revisionsarvode	13 875	14 375
Redovisningstjänster	29 655	30 361
Teknisk förvaltning	31 498	31 224
Serviceavgift branschorganisation	3 930	3 930
Bankkostnader	6 135	4 559
Övriga externa tjänster	7 620	1 600
Summa Driftskostnader	626 422	683 127

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	24 200 000	17	1 365 kr	23 205
Hyreshus, lokaler	1 691 000		1,00 %	16 910
Summa Fastighetsavgift/skatt				40 115
Skatteskuld tax 2012				39 044
Skattekonto				0
Summa Skatteskulder per 31/12-2012				79 159

Not 4, Anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad		
Byggnad	33 932 615	33 932 615
Standardförbättring	62 578	62 578
Ingående avskrivningar	-724 342	-384 390
Årets avskrivningar	-339 952	-339 952
Utgående planenligt restvärde Byggnad	32 930 899	33 270 851
Inventarier		
Inventarier	38 725	0
Årets avskrivning inventarier	-7 745	0
Utgående planenligt restvärde Inventarier	30 980	0
Summa Anläggningstillgångar	32 961 879	33 270 851

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Tomträttsavgäld	36 625	36 625
Otis Hiss, förutbetald service	0	1 420
Förutbetald försäkring	18 307	14 015
Datakommunikation, Com Hem	731	731
Com Hem, kabel-TV	1 281	1 277
Redovisningstjänster	3 693	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	60 637	54 068

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2012-12-31	2011-12-31
Affärskonto	350 803	1 164 527
Summa Kassa och Bank	350 803	1 164 527

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 688 092	7 759	139 482	-1 151 442	-631 251
Årets insatser					
Årets upplåtelseavgifter					
Årets avsättning yttre fond			77 673	-77 673	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-631 251	631 251
Årets resultat					-559 491
Belopp vid årets utgång	31 688 092	7 759	217 155	-1 860 366	-559 491

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2012-12-31 är 3 661 925 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 1 581 958 är placerat till en fast ränta, 3,30 % fram till ändringsdatum 2013-10-10.

Lån 2: 2 079 967 är placerat till en fast ränta, 3,30 % fram till ändringsdatum 2013-10-10.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2013 som inbetalats av medlemmarna under december 2012

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppvärmning, Fortum	36 460	42 916
El, Fortum	8 512	10 643
Annonsering, Lokalguiden	0	3 045
Stockholm Vatten	4 775	4 841
Växthuset, snöröjning	0	0
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Reparation & underhåll	1 711	0
Bankkostnad	1 137	0
Sophämtning	638	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	67 233	75 445

Underskrifter

Stockholm 2013-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 14

Sven Urban Aldenklint

Tobias Bergman

Ingeborg Björkman

Anna Berggren

Sten Flinke

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ralf Toresson
Revisor