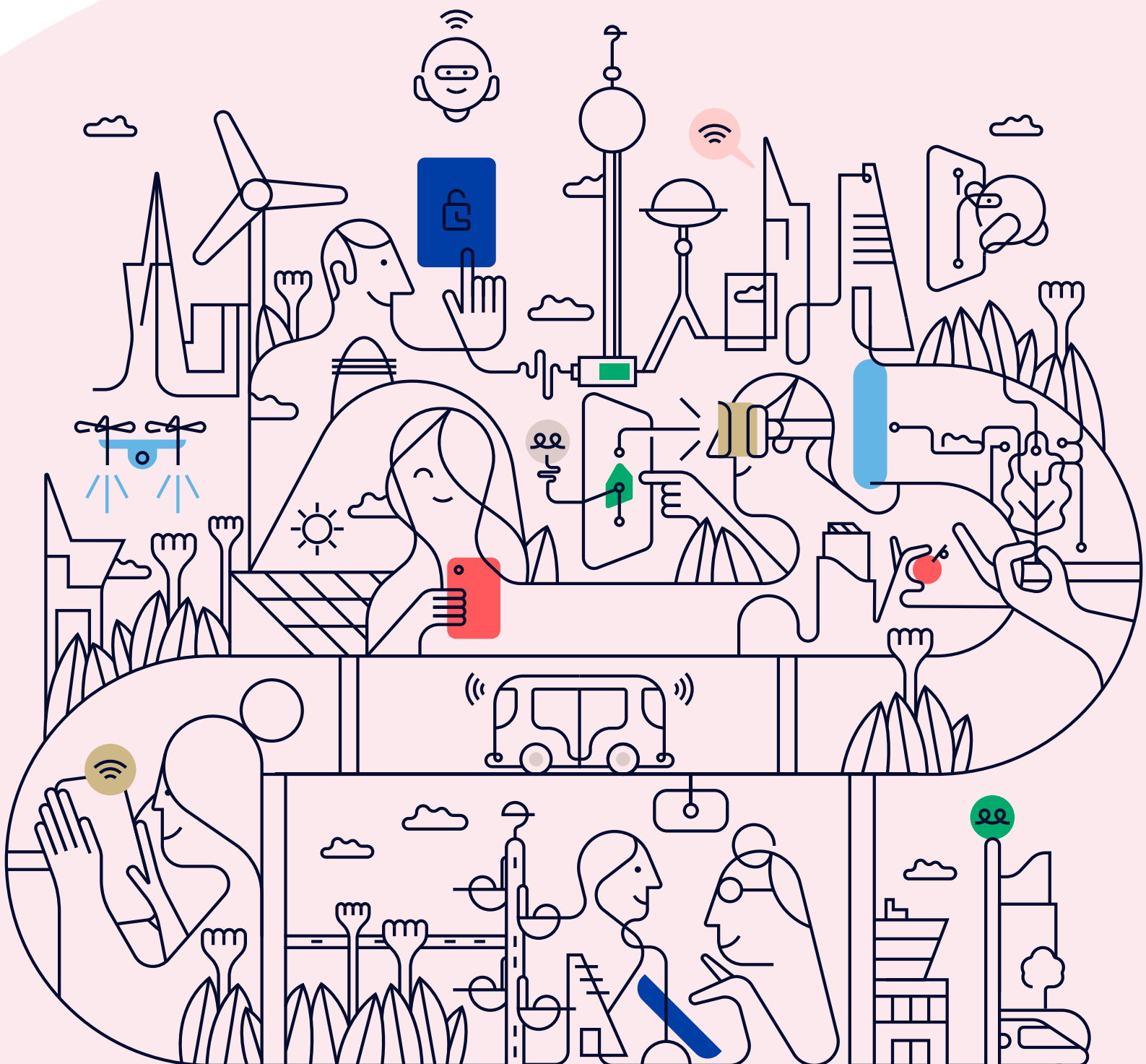




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ormen Större nr 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-12.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormen Större nr 17	1935	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 717 kvm 2 lokaler och 3 bostadsrättslokaler om totalt 487 kvm. Byggnadernas totalyta är 2205 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victor Nordgren Jungsand	Ordförande
Tom Miguel Liljeros	Styrelseledamot
Elizabeth Cappellano	Styrelseledamot
Erik Berggren	Styrelseledamot
Nicholas Wallenberg	Styrelseledamot
Thomas Carl-Johan Ahlgren	Styrelseledamot
Catarina Andersson	Suppleant

Valberedning

David Sjöberg

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ombyggnation soprum
Installation av avgasare samt slutet expasionskärl
Uppdaterad OVK
- 2022** ● OVK
- 2021** ● Städning och uppfräschning soprummet - Målning och installation av golvbrunn
Byta del av avloppsstam - Källaren ut mot kommunal anslutning
Relationshandlingar VA-system - Låtit skapa ritningar över värme och vatten
- 2019** ● Målning tak - Yttertak
Brandgenomgång och säkerhetsåtgärder - Genomlysning och implementering av brandsäkerhetsåtgärder. Installation två stycken branddörrar.
- 2017-2018** ● OVK
- 2017** ● Nya balkonger
- 2016** ● Installation dörrautomatik
- 2012-2014** ● Målning fönster utvändigt
- 2012** ● Byte av värmepanna
- 2011** ● Nya balkonger
- 2010-2011** ● Ventilationsarbeten - Åtgärder efter OVK 2010-2011
- 2004** ● Pannrumsrenovering
Ommålning trapp
- 1990** ● Fönsterreparation
- 1988** ● Omputsning av fasad
Omläggning av tak - viss upprustning 2008

1987 ● Elstambyte

Planerade underhåll

2025 ● Målning av fönster utsida samt diverse dörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 180 000 kronor.

Förändringar i avtal

Tecknat treårsavtal med ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 879 799	1 755 756	1 626 015	1 626 108
Resultat efter fin. poster	-611 927	-322 846	-159 660	-328 482
Soliditet (%)	49	51	54	54
Yttre fond	1 522 665	1 274 973	1 027 281	979 486
Taxeringsvärde	82 564 000	82 564 000	82 564 000	57 903 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	630	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,4	73,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 576	1 664	2 060	2 250
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 461	1 542	1 604	1 685
Sparande per kvm totalyta, kr	123	-21	51	65
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	32	42	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	146	153	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	37	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	215	225	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,88	-	-
Räntekänslighet (%)	2,39	2,64	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kostnaden för soprummet och åtgärder för att få godkänd OVK är anledningen till negativt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 595 297	-	-	3 595 297
Upplåtelseavgifter	3 965	-	-	3 965
Fond, yttre underhåll	1 274 973	-	247 692	1 522 665
Balkongfond	27 959	-	4 596	32 555
Kapitaltillskott	969 543	-	-	969 543
Balanserat resultat	-1 341 459	-322 846	-247 692	-1 911 997
Årets resultat	-322 846	322 846	-611 927	-611 927
Eget kapital	4 207 432	0	-607 331	3 600 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 664 305
Årets resultat	-611 927
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 692
Totalt	-2 523 924

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	610 771
Balanseras i ny räkning	-1 913 153

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 879 799	1 755 756
Övriga rörelseintäkter	3	36 183	7 044
Summa rörelseintäkter		1 915 982	1 762 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 858 705	-1 409 027
Övriga externa kostnader	9	-247 795	-258 517
Personalkostnader	10	-98 568	-98 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 532	-272 532
Summa rörelsekostnader		-2 477 601	-2 038 638
RÖRELSERESULTAT		-561 619	-275 839
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 530	18 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-64 838	-65 094
Summa finansiella poster		-50 308	-47 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-611 927	-322 846
ÅRETS RESULTAT		-611 927	-322 846

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 479 167	6 751 699
Summa materiella anläggningstillgångar		6 479 167	6 751 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 481 967	6 754 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 074	6 477
Övriga fordringar	14	792 744	1 338 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	16 215	151 088
Summa kortfristiga fordringar		826 033	1 495 890
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		826 033	1 495 890
SUMMA TILLGÅNGAR		7 308 000	8 250 389

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 599 262	3 599 262
Fond för yttre underhåll		1 522 665	1 274 973
Kapitaltillskott		969 543	969 543
Balkongfond		32 555	27 959
Summa bundet eget kapital		6 124 025	5 871 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 911 997	-1 341 459
Årets resultat		-611 927	-322 846
Summa fritt eget kapital		-2 523 924	-1 664 305
SUMMA EGET KAPITAL		3 600 101	4 207 432
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 071 894
Summa långfristiga skulder		0	2 071 894
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 221 197	1 329 303
Leverantörsskulder		116 203	286 350
Skatteskulder		30 994	50 624
Övriga kortfristiga skulder		60 000	59 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	279 505	244 789
Summa kortfristiga skulder		3 707 899	1 971 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 308 000	8 250 389

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-561 619	-275 839
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	272 532	272 532
	-289 087	-3 307
Erhållen ränta	14 530	18 087
Erlagd ränta	-66 463	-58 829
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-341 020	-44 049
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	112 775	-168 737
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-153 433	262 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-381 678	49 262
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 596	4 596
Amortering av lån	-180 000	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 404	-130 404
ÅRETS KASSAFLÖDE	-557 082	-81 142
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 291 094	1 372 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	734 012	1 291 094

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ormen Större nr 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 138 764	1 084 500
Årsavgifter lokaler	134 064	127 680
Hysesintäkter lokaler	567 560	512 848
Intäkter kabel-TV	1 080	1 080
Bredband	69 936	69 936
Hyses- och avgiftsrabatt	-46 664	-66 670
Vatten	10 572	9 987
Dröjsmålsränta	272	485
Pantsättningsavgift	0	7 875
Överlåtelseavgift	1 433	8 035
Administrativ avgift	2 782	0
Summa	1 879 799	1 755 756

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	12 042
Övriga intäkter	25 000	-4 998
Återbäring försäkringsbolag	11 183	0
Summa	36 183	7 044

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	35 763	54 319
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 959	1 200
Larm och bevakning	0	5 903
Städning enligt avtal	77 640	63 745
Städning utöver avtal	9 818	17 802
Sotning	0	2 803
Hissbesiktning	2 229	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	48 205	0
Brandskydd	3 125	5 138
Gårdkostnader	3 584	10 098
Gemensamma utrymmen	1 145	0
Sophantering	0	825
Snöröjning/sandning	3 750	3 750
Serviceavtal	1 996	4 082
Mattvätt/Hyrmattor	12 238	11 171
Förbrukningsmaterial	180	519
Summa	206 631	181 355

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 579
Hyseslokaler	0	6 250
Tvättstuga	6 055	13 181
Dörrar och lås/porttele	4 929	22 641
VVS	8 275	0
Ventilation	124 953	8 364
Elinstallationer	0	23 608
Hissar	20 666	6 476
Tak	6 158	0
Fönster	0	20 374
Vattenskada	0	340 655
Skador/klotter/skadegörelse	4 744	933
Summa	175 780	446 061

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	503 626	0
Värmeanläggning	107 145	0
Summa	610 771	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	83 400	70 487
Uppvärmning	365 619	322 822
Vatten	92 858	80 939
Sophämtning/renhållning	57 967	56 988
Summa	599 844	531 236

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 569	30 000
Bredband	107 448	89 531
Fastighetsskatt	127 430	130 844
Korr. fastighetsskatt	-4 767	0
Summa	265 680	250 375

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 214	1 645
Tele- och datakommunikation	7 077	3 829
Juridiska åtgärder	29 900	41 125
Inkassokostnader	1 540	2 058
Revisionsarvoden extern revisor	62 500	26 000
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 148	0
Föreningskostnader	7 409	7 893
Förvaltningsarvode enl avtal	117 256	106 662
Överlåtelsekostnad	6 018	5 513
Pantsättningskostnad	3 440	11 032
Administration	1 618	6 761
Konsultkostnader	6 875	46 000
Summa	247 795	258 517

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	23 568	23 562
Summa	98 568	98 562

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	64 838	65 094
Summa	64 838	65 094

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 599 810	13 599 810
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 599 810	13 599 810
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 848 111	-6 575 579
Årets avskrivning	-272 532	-272 532
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 120 643	-6 848 111
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 479 167	6 751 699
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>392 000</i>	<i>392 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 750 000	28 750 000
Taxeringsvärde mark	53 814 000	53 814 000
Summa	82 564 000	82 564 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	45 522	42 731
Skattefordringar	8 710	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 500	4 500
Transaktionskonto	186 434	223 564
Borgo räntekonto	547 578	1 067 530
Summa	792 744	1 338 325

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	151 088
Förutbet fast skötsel	3 188	0
Förutbet bredband	11 031	0
Upplupna intäkter	1 996	0
Summa	16 215	151 088

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-02-17	4,36 %	969 303	1 149 303
Nordea	2025-02-19	0,77 %	2 251 894	2 251 894
Summa			3 221 197	3 401 197
Varav kortfristig del			3 221 197	1 329 303

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 421 197 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 598	9 498
Uppl kostn el	9 384	10 925
Uppl kostnad Värme	47 768	48 073
Uppl kostnad Extern revisor	31 250	0
Uppl kostn räntor	7 540	9 165
Uppl kostn vatten	16 528	13 522
Uppl kostnad Sophämtning	5 657	0
Förutbet hyror/avgifter	158 780	153 606
Summa	279 505	244 789

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 842 000	11 842 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Målning av fönster utsida samt diverse dörrar.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Elizabeth Cappellano
Styrelseledamot

Erik Berggren
Styrelseledamot

Nicholas Wallenberg
Styrelseledamot

Thomas Carl-Johan Ahlgren
Styrelseledamot

Tom Miguel Liljeros
Styrelseledamot

Victor Nordgren Jungsand
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 00:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

ryfxl8QL1ge

ENVELOPE ID:

B1QArI781le-ryfxl8QL1ge

DOCUMENT NAME:

Brf Ormen Större nr 17, 702001-6114 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tom Miguel Liljeros tom.liljeros@stockholmcorp.se	Signed Authenticated	23.04.2025 10:48 23.04.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.106.170
2. ELIZABETH CAPPELLANO elizabeth@cappellano.se	Signed Authenticated	23.04.2025 10:56 23.04.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.141.75
3. Nicholas Wallenberg nic@nicwallenberg.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:02 23.04.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.1
4. Thomas Carl-Johan Ahlgren carlahlgren2@yahoo.se	Signed Authenticated	23.04.2025 11:22 23.04.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.141.217
5. ERIK BERGGREN erik.o.berggren@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 08:05 23.04.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.143.3
6. VICTOR NORDGREN JUNGSAND vjungsand@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 08:12 23.04.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.94.176
7. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	25.04.2025 00:01 25.04.2025 00:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormen Större Nr 17, org. nr 702001-6114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större Nr 17 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ormen Större Nr 17 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 00:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

HJxeLLmU1gl

ENVELOPE ID:

r1g0H8XLkxg-HJxeLLmU1gl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening ormen större 17 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	25.04.2025 00:02	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	25.04.2025 00:01	Low	IP: 90.224.208.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed