



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ormen Större nr 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormen Större nr 17	1935	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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

Erik Berggren	Ordförande
Elizabeth Cappellano	Styrelseledamot
Felicia Anna Lindqvist	Styrelseledamot
Nicholas Wallenberg	Styrelseledamot
Tom Miguel Liljeros	Styrelseledamot
Johan Ekman	Suppleant

Valberedning

Eva Häggmark
Fredrik Norling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

August Andersson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Anta nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1987	● Elstambyte
1988	● Rörstambyte Omputsning av fasad Omläggning av tak - viss upprustning 2008
1990	● Fönsterreparation
2004	● Pannrumsrenovering Ommålning trapp
2010-2011	● Ventilationsarbeten - Åtgärder efter OVK 2010-2011
2011	● Nya balkonger
2012	● Byte av värmepanna
2012-2014	● Målning fönster utvändigt
2016	● Installation dörrautomatik
2017	● Nya balkonger
2017-2018	● OVK
2019	● Brandgenomgång och säkerhetsåtgärder - Genomlysning och implementering av brandsäkerhetsåtgärder. Installation två stycken branddörrar. Målning tak - Yttertak
2021	● Byta del av avloppsstam - Källaren ut mot kommunal anslutning Relationshandlingar VA-system - Låtit skapa ritningar över värme och vatten Städning och uppfräschning soprummet - Målning och installation av golvbrunn
2022	● OVK
2024	● Uppdaterad OVK Ombyggnation soprum Installation av avgasare samt slutet expasionskärl
2025	● Målning av fönster utsida samt diverse dörrar Installation av rörelsedetektorer i källare och vind

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomi	SBC
Fastighetsskötsel	Habitek
Hiss	S:T Eriks hiss
Städ	Södermalms Hustomte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån, 800 000 kr, för finansiering av målning av fönster utsida samt diverse dörrar.

Föreningen har under året amorterat 180 000 kr.

Förändringar i avtal

Byte av elleverantör till Fortum.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 942 230	1 879 799	1 755 756	1 626 015
Resultat efter fin. poster	-752 241	-611 927	-322 846	-159 660
Soliditet (%)	39	49	51	-
Yttre fond	977 894	1 522 665	1 274 973	1 027 281
Taxeringsvärde	84 393 000	82 564 000	82 564 000	82 564 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	660	630	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,7	70,4	73,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 879	1 576	1 664	2 060
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 742	1 461	1 542	1 604
Sparande / kvm totalyta, kr	71	123	-23	51
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	38	32	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	166	146	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	42	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	257	246	215	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	1,96	1,88	-
Räntekänslighet (%)	2,85	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 målningen av fönster utsida samt diverse dörrar och ventilationsarbeten är anledningen till negativt resultat.

Föreningen har för räkenskapsåret ett sparande på 71 kr/kvm, vilket visar på ett positivt sparande från den löpande verksamheten. Styrelsen anser inte att resultatet påverkar föreningens förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden."

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 595 297	-	-	3 595 297
Upplåtelseavgifter	3 965	-	-	3 965
Fond, yttre underhåll	1 522 665	-610 771	66 000	977 894
Balkongfond	32 555		4 596	37 151
Kapitaltillskott	969 543	-	-	969 543
Balanserat resultat	-1 911 997	-1 156	-66 000	-1 979 153
Årets resultat	-611 927	611 927	-752 241	-752 241
Eget kapital	3 600 101	0	-747 644	2 852 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 913 153
Årets resultat	-752 241
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 000
Totalt	-2 731 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	668 125
Balanseras i ny räkning	-2 063 269

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 942 230	1 879 799
Övriga rörelseintäkter	3	21 945	36 183
Summa rörelseintäkter		1 964 175	1 915 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 006 455	-1 858 705
Övriga externa kostnader	9	-275 535	-247 795
Personalkostnader	10	-98 563	-98 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 224	-272 532
Summa rörelsekostnader		-2 621 777	-2 477 601
RÖRELSERESULTAT		-657 602	-561 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 681	14 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-99 319	-64 838
Summa finansiella poster		-94 638	-50 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-752 241	-611 927
ÅRETS RESULTAT		-752 241	-611 927

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 237 943	6 479 167
Summa materiella anläggningstillgångar		6 237 943	6 479 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 240 743	6 481 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 566	17 074
Övriga fordringar	14	956 115	792 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 428	16 215
Summa kortfristiga fordringar		986 109	826 033
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		986 109	826 033
SUMMA TILLGÅNGAR		7 226 852	7 308 000

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 568 805	4 568 805
Fond för yttre underhåll		977 894	1 522 665
Balkongfond		37 151	32 555
Summa bundet eget kapital		5 583 850	6 124 025
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 979 153	-1 911 997
Årets resultat		-752 241	-611 927
Summa ansamlad förlust		-2 731 394	-2 523 924
SUMMA EGET KAPITAL		2 852 456	3 600 101
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 841 197	3 221 197
Leverantörsskulder		126 818	116 203
Skatteskulder		33 695	30 994
Övriga kortfristiga skulder		60 000	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	312 685	279 505
Summa kortfristiga skulder		4 374 395	3 707 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 226 852	7 308 000

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-657 602	-561 619
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	241 224	272 532
	-416 378	-289 087
Erhållen ränta	4 681	14 530
Erlagd ränta	-94 216	-66 463
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-505 914	-341 020
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 091	112 775
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 393	-153 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-428 430	-381 678
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 596	4 596
Upptagna lån	800 000	0
Amortering av lån	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	624 596	-175 404
ÅRETS KASSAFLÖDE	196 166	-557 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	734 012	1 291 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	930 179	734 012

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ormen Större nr 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår."

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:

Stomme och grund	1,07 %
Yttertak	1,07 %
Fasader	11,52 %
Balkonger	1,71 %
Fönster	7,68 %
Stamledningar VA	3,29 %
Stamledningar Värme	5,76 %
Styr & övervakning	3,55 %
Ventilation	1,84 %
El	3,55 %
Hissar	23,04 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 138 764	1 138 764
Årsavgifter lokaler	134 064	134 064
Hysesintäkter lokaler	590 940	567 560
Intäkter kabel-TV	1 080	1 080
Bredband	69 936	69 936
Hyses- och avgiftsrabatt	-23 336	-46 664
Vatten	10 572	10 572
Dröjsmålsränta	0	272
Pantsättningsavgift	8 820	0
Överlåtelseavgift	10 216	1 433
Administrativ avgift	1 176	2 782
Öres- och kronutjämnning	-2	0
Summa	1 942 230	1 879 799

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	25 000
Återbäring försäkringsbolag	21 945	11 183
Summa	21 945	36 183

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	39 620	35 763
Fastighetsskötsel utöver avtal	653	6 959
Städning enligt avtal	79 113	77 640
Städning utöver avtal	2 909	9 818
Besiktningar	13 012	0
Hissbesiktning	9 096	2 229
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	48 205
Brandskydd	3 125	3 125
Myndighetstillsyn	2 900	0
Gårdkostnader	3 197	3 584
Gemensamma utrymmen	167	1 145
Snöröjning/sandning	1 250	3 750
Serviceavtal	3 992	1 996
Mattvätt/Hyrmattor	9 446	12 238
Förbrukningsmaterial	739	180
Summa	169 219	206 631

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 782	6 055
Sophantering/återvinning	1 560	0
Dörrar och lås/porttele	9 267	4 929
VVS	36 471	8 275
Ventilation	189 912	124 953
Hissar	0	20 666
Tak	0	6 158
Vattenskada	1 846	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 120	4 744
Temp. rep und eller projekt	1 781	0
Summa	253 738	175 780

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	503 626
Värmeanläggning	0	107 145
Elinstallationer	44 375	0
Fönster	623 750	0
Summa	668 125	610 771

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	86 496	83 400
Uppvärmning	370 150	365 619
Vatten	110 154	92 858
Sophämtning/renhållning	38 514	57 967
Summa	605 314	599 844

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 710	35 569
Bredband	120 527	107 448
Fastighetsskatt	160 822	127 430
Korr. fastighetsskatt	0	-4 767
Summa	310 059	265 680

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	2 214
Tele- och datakommunikation	2 416	7 077
Juridiska åtgärder	8 750	29 900
Inkassokostnader	512	1 540
Revisionsarvoden extern revisor	32 625	62 500
Styrelseomkostnader	3 400	800
Fritids och trivselkostnader	0	1 148
Föreningskostnader	64 251	7 409
Förvaltningsarvode enl avtal	122 145	117 256
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	11 466	3 440
Övriga förvaltningsarvoden	6 244	0
Administration	4 853	1 618
Konsultkostnader	1 869	6 875
Övriga externa kostnader	4 500	0
Summa	275 535	247 795

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	23 563	23 568
Summa	98 563	98 568

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	99 319	64 838
Summa	99 319	64 838

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 599 810	13 599 810
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 599 810	13 599 810
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 120 643	-6 848 111
Årets avskrivning	-241 224	-272 532
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 361 867	-7 120 643
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 237 943	6 479 167
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>392 000</i>	<i>392 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	28 750 000
Taxeringsvärde mark	49 393 000	53 814 000
Summa	84 393 000	82 564 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 936	45 522
Skattefordringar	0	8 710
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 500
Transaktionskonto	242 561	186 434
Borgo räntekonto	687 618	547 578
Summa	956 115	792 744

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 496	0
Förutbet fast skötsel	0	3 188
Förutbet försäkr premier	5 739	0
Förutbet bredband	16 193	11 031
Upplupna intäkter	0	1 996
Summa	26 428	16 215

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-02-17	2,54 %	789 303	969 303
Nordea	2026-02-19	2,50 %	2 251 894	2 251 894
Nordea	2026-05-04	2,56 %	800 000	
Summa			3 841 197	3 221 197
Varav kortfristig del			3 841 197	3 221 197

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 051 894 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	254	2 598
Uppl kostn el	6 791	9 384
Uppl kostnad Värme	48 683	47 768
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	31 250
Uppl kostn räntor	12 643	7 540
Uppl kostn vatten	18 403	16 528
Uppl kostnad Sophämtning	6 419	5 657
Uppl kostn bredband	19 212	0
Förutbet hyror/avgifter	168 280	158 780
Summa	312 685	279 505

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 842 000	11 842 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes 2026-01-01 med 7 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Stockholm

Elizabeth Cappellano
Styrelseledamot

Erik Berggren
Ordförande

Felicia Anna Lindqvist
Styrelseledamot

Nicholas Wallenberg
Styrelseledamot

Tom Miguel Liljeros
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
August Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 08:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 10:06

DOCUMENT ID:

B1xPZ4AJsbx

ENVELOPE ID:

SkDWVCKs-g-B1xPZ4AJsbx

DOCUMENT NAME:

Brf Ormen Större nr 17, 702001-6114 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

bb1af5ee640a1ef2889036db756425a8da5dd61c69ccd67dc8fc48c48547d2e0b269aec5b57a944160ff0fba3a1485c3e9a13930b12b7e7e172a394babcf2b69

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tom Miguel Liljeros tom.liljeros@stockholmcorp.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:07 24.03.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.106.170
2. ELIZABETH CAPPELLANO elizabeth@cappellano.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:45 24.03.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.137.235
3. Felicia Anna Lindqvist fa.lindqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:29 24.03.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.15
4. Nicholas Wallenberg nic@nicwallenberg.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 12:24 26.03.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.152.99
5. ERIK BERGGREN erik.o.berggren@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 23:47 30.03.2026 23:47	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.189.7
6. AUGUST ANDERSSON august.andersson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:46 02.04.2026 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.104

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMEN STÖRRE NR 17 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMEN STÖRRE NR 17s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMEN STÖRRE NR 17 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 08:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 10:06

DOCUMENT ID:

Syw-EAkjWI

ENVELOPE ID:

Bk8b4CJsbx-Syw-EAkjWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Ormen Stör
re nr 17 2025-12-31 (2).pdf

2 pages

SHA-512:

30b69a5b6ef43e24fc4d00dddf41885e5a731649701998
c8ac13d1f61f35e331bdd3c5298b91e92c2a0c01f6c06d
18e7850fa4f2588380bf38e9b056e74c5dd9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AUGUST ANDERSSON	Signed	02.04.2026 08:45	eID	Swedish BankID
august.andersson@kungs bronborevision.se	Authenticated	02.04.2026 08:42	Low	IP: 176.10.136.104

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

Attachments

No attachments 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

 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