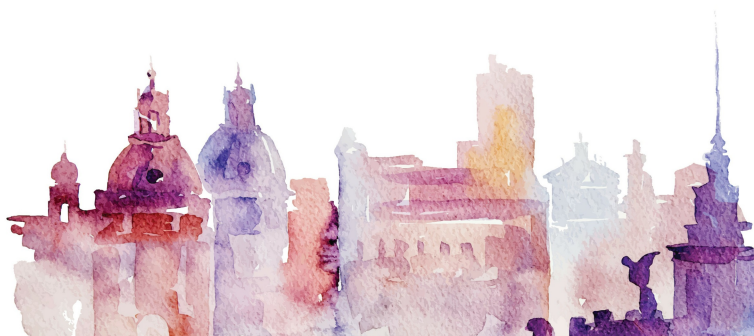


Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13

Org.nr: 769600-2141

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13, organisationsnummer 769600-2141, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13 äger fastigheten Ormen Större 13 i Stockholm. Föreningens adress är Hornsgatan 62, 118 21 Stockholm. Föreningen upplåter 15 bostadslägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och hyr ut 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen beskattas efter beslut från skatteverket 10/11 2022 som äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret

Styrelse

Ordförande	Simon Wincrantz
Ledamot	Christina Wik
Ledamot	Erik Rågvik
Ledamot	Fredrik Mellqvist
Ledamot	Gladys Doms
Suppleant	Peder Hårderup
Suppleant	Fanny Rykatkin

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gladys Doms, Christina Wik, Erik Rågvik

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Vicevärd har varit SBC

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Revisor

Revisor	Katheryne Suarez Salgado
	Revise Sverige AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Clara Wincrantz och Ludvig Ruocco

Information om fastigheten

Föreningens adress:

Hornsgatan 62

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1962

Fastighetsbeteckning: Ormen Större 13

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m²	Antal	Total yta m²
1 rok	1	54	2	337
2 rok	6	297		
3 rok	2	148		
4 rok	5	430		
6 rok	1	155		
Summa	15	1 084		
			Lokaler upplåtna med bostadsrätt	
			Antal	Total yta m²
			3	231
Totalt antal bostadslägenheter:		15		
Totalyta (m²):		1 652		

Hyreskontraktet för lokalerna löper t o m 2026-02-28 med 9 månaders uppsägningstid för Pizzerian samt 2025-02-28 med 9 månaders uppsägningstid för Källarkrogen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 3 st översvämningar har drabbat huset under året. Styrenhet till pumpgrupp har bytts ut.
- Underhåll av fönster har skett och OVK är genomförd.
- Avgifterna höjdes med 8% under 2025.
- Avgifterna höjdes med 12,5% from första kvartal 2026.
- Takrenovering ska genomföras under 2026.
- Komponentindelning kommer att göras from januari 2026.

Medlemsinformation

25 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 6 överlåtelser skett.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
8 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 26

15 bostadsrätter

26 medlemmar vid räkenskapsårets slut

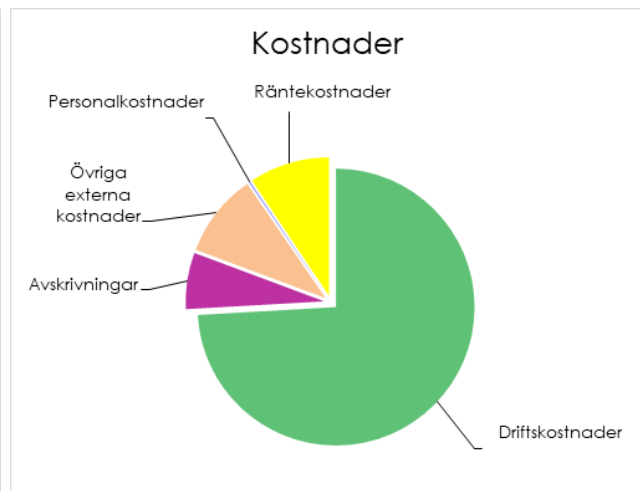
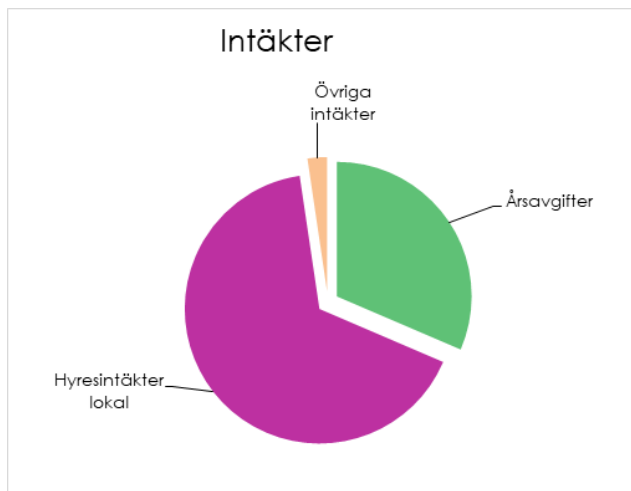
Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 596	1 452	1 350	1 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 452	- 200	13	- 356
Soliditet ¹ , %	67	68	67	67
Balansomslutning, tkr	14 743	15 265	15 649	15 571
Årsavg. bostäder kr/kvm	311	447	407	379
Årsavg. per kvm upplåten med bostadsrätt	653	549	517	
Skuldsättning per kvm	2 736	2 784	2 761	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 437	3 498	3 638	
Sparande per kvm	0	80	96	
Räntekänslighet	5	6	7	
Energikostnad per kvm	264	257	226	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	53	50	48	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar samt underhåll. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att säkra föreningens likviditet för att finansiera framtida ekonomiska åtagande.



Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 471 062	490 000	2 122 288	- 1 569 669	- 199 873
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			180 576	-180 576	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-228 768	228 768	
Balanseras i ny räkning				- 199 873	199 873
Årets resultat					- 451 599
Belopp vid årets utgång	9 471 062	490 000	2 074 096	- 1 721 350	- 451 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 721 350
Årets resultat	- 451 599
Totalt	- 2 172 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	180 576
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 393 692
Balanseras i ny räkning	- 1 959 833
Totalt	- 2 172 949

Styrelsen föreslår att fonden nyttjas för årets underhållsarbeten kring fönster, VVS och övriga löpande underhåll.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 596 341	1 452 185
Övriga rörelseintäkter		30 063	1
Summa rörelseintäkter		1 626 404	1 452 186
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 545 829	-1 180 656
Övriga externa kostnader	3	-203 561	-125 261
Personalkostnader		-3 960	-6 930
Avskrivningar		-137 380	-134 784
Summa rörelsekostnader		-1 890 730	-1 447 631
RÖRELSERESULTAT		-264 326	4 555
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 013	17 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 286	-222 015
Summa finansiella poster		-187 273	-204 428
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-451 599	-199 873
RESULTAT FÖRE SKATT		-451 599	-199 873
ÅRETS RESULTAT		-451 599	-199 873



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 995 555	14 130 339
Inventarier, verktyg och installationer	5	25 741	28 337
Summa materiella anläggningstillgångar		14 021 296	14 158 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 021 296	14 158 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 460	16 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	36 820	54 045
Summa kortfristiga fordringar		73 280	70 704
Kassa och bank			
Kassa och bank		648 695	1 035 805
Summa kassa och bank		648 695	1 035 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		721 975	1 106 509
SUMMA TILLGÅNGAR		14 743 271	15 265 185



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 961 062	9 961 062
Fond för yttre underhåll		2 074 096	2 122 288
Summa bundet eget kapital		12 035 158	12 083 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 721 350	-1 569 669
Årets resultat		-451 599	-199 873
Summa fritt eget kapital		-2 172 949	-1 769 542
SUMMA EGET KAPITAL		9 862 209	10 313 808
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 834 350	3 538 353
Summa långfristiga skulder		1 834 350	3 538 353
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 684 953	1 061 250
Leverantörsskulder		52 199	61 993
Övriga skulder		22 729	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	286 831	289 781
Summa kortfristiga skulder		3 046 712	1 413 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 743 271	15 265 185



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-264 326	4 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	137 380	134 784
Summa	-126 946	139 339
Erhållen ränta	9 013	17 587
Erlagd ränta	-196 286	-222 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-314 219	-65 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-2 576	3 583
Minskning av rörelseskulder	9 985	-122 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-306 810	-184 059
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-28 337
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-28 337
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-80 300	-61 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 300	-61 250
Årets kassaflöde	-387 110	-273 646
Likvida medel vid årets början	1 035 806	1 309 452
Likvida medel vid årets slut	648 695	1 035 806



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Föreningen har gjort ett avsteg från K3-regelverket genom att inte har tillämpat komponentindelning för byggnaden fram till år 2025. Tidigare års investeringar har dock aktiverats och underhållsutgifter har kostnadsförts. Styrelsen bedömer att felet inte medför någon väsentlig påverkan på resultat och ställning, med hänsyn till byggnadens redovisade värde, samt tidigare större installationer och åtgärder har aktiverats och skrivs av med egna avskrivningstider.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter som ökar tillgångens prestanda läggs till anskaffningsvärdet.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Installationer	40-42	2,5
Fjärrvärme	25	4
Maskinell Utrustning	15	6,66

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten

skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	514 175	474 043
Årsavgifter lokaler	344 956	248 446
Hysesintäkter lokaler	686 608	675 968
Fastighetsskatt	50 602	53 728
Totalt nettoomsättning	1 596 341	1 452 185

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	54 872	48 290
Uppvärmning	256 358	265 495
Vatten och avlopp	125 680	111 037
Sophämtning	16 468	18 726
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	53 619	0
Service värmeanläggning	10 647	10 168
Grundavtal hiss	3 550	5 379
Hissbesiktning	2 823	5 894
Fastighetsskötsel	27 990	43 193
Fastighetsstäd	49 863	53 921
Snöröjning/sandning	5 419	5 180
Bevakningskostnader	9 718	9 087
Porttelefon	24 881	19 140
Bredband	34 594	35 270
TV	29 792	28 878
Försäkring	89 725	57 124
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 270	136 370
Förbrukningsmaterial	2 415	0
Förbrukningsinventarier	4 793	0
Övriga driftkostnader	33 379	32 326
Reparation och underhåll	516 155	252 037
Reparation och underhåll byggnad	22 376	0
Reparation och underhåll el	39 441	0
Reparation och underhåll ventilation	0	17 862
Reparation lokaler	0	7 982
Reparation källare	0	17 296
Totalt driftkostnader	1 545 829	1 180 656

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	5 525	5 437
Arvode ekonomisk förvaltning	40 573	38 403
Extra ekonomisk förvaltning	1 219	2 333
Revisionsarvode	14 774	12 202
Advokat- och rättegångskostnader	9 020	0
Konsultarvode	113 833	31 000
Bankkostnader	6 278	5 852
Inkassokostnader	0	394
Övriga administrativa kostnader	272	528
Föreningsomkostnader	12 067	10 464
Övriga kostnader	0	18 650
Totalt övriga externa kostnader	203 561	125 261

Not 4. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

13 118 937

13 118 937

Anskaffningsvärde mark

3 231 238

3 231 238

Utgående anskaffningsvärden

16 350 175

16 350 175

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 2 219 836

- 2 085 052

Årets avskrivningar

- 134 784

- 134 784

Utgående avskrivningar

-2 354 620

-2 219 836

Utgående redovisat värde

13 995 555

14 130 339

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

23 800 000

21 800 000

Taxeringsvärde mark

36 141 000

38 392 000

59 941 000

60 192 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

28 337

0

Inköp

0

28 337

Utgående anskaffningsvärden

28 337

28 337

Akkumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

- 2 596

0

Utgående avskrivningar

- 2 596

0

Utgående redovisat värde

25 741

28 337

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Försäkring

13 654

12 824

Stockholms stadsnät

8 139

8 139

Anticimex AB

0

19 069

FRUBO AB

3 502

3 381

Axlås Solidlås AB

4 016

3 190

ComHem

848

839

Sappa AB

6 661

6 603

Summa

36 820

54 045

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB 25411811	2027-02-28	4,34 %	1 234 350	1 276 550
SEB 25411838	2026-07-28	4,81 %	1 684 953	1 723 053
SEB 41620285	2027-02-28	4,34 %	600 000	600 000
SEB 5201 10 326 95	2026-09-28	2,92 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 519 303	4 599 603
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 684 953	-1 061 250
			1 834 350	3 538 353

Årets amortering har uppgått till 80 300kr.
De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, men redovisas som kortfristiga enligt god redovisningssed. Om 5 år är den totala skulden 4 117 788kr med dagens amorteringstakt.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Fortum värme/ Stockholm Exergi	33 415	34 333
Upplupna utgiftsräntor	6 234	6 538
Förskottsbet avgift/hyra	213 813	219 383
Ellevio	3 862	3 135
Melins städ i Stockholm	3 842	3 767
Stockholm Vatten	23 744	20 953
Vattenfall	1 921	1 673
Summa	286 831	289 782

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 974 000	4 974 000
Summa:	4 974 000	4 974 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Simon Wincrantz
Ordförande

Christina Wik
Ledamot / Kassör

Erik Rågvik
Ledamot

Fredrik Mellqvist
Ledamot

Gladys Doms
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Revise Sverige AB
Katheryne Suarez Salgado
Auktoriserad revisor



Verifikat

Titel: Brf Ormen Större 13 - Årsredovisning 2025

ID: 5e196790-3ed7-11f1-a1b4-ff520060f63b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-23

Underskrifter

Brf Ormen Större 13
christina1wik@gmail.com
Signerat: 2026-04-23 08:02 BankID Eva Christina Wik

Brf Ormen Större 13
ragvik@gmail.com
Signerat: 2026-04-24 13:25 BankID Erik Rågvik

Brf Ormen Större 13
gladys@doms.se
Signerat: 2026-04-29 13:19 BankID Gladys Eleonore Doms

Brf Ormen Större 13
fredrik.mellqvist@gmail.com
Signerat: 2026-04-23 12:23 BankID FREDRIK MELLQVIST

Brf Ormen Större 13
wincrantzsimon@gmail.com
Signerat: 2026-04-24 16:39 BankID SIMON WINCRANTZ

Revise Sverige AB
kathy.salgado@revise.se
Signerat: 2026-04-29 15:56 BankID KATHERYNE SUAREZ SALGADO

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
201 Slutlig ÅR 2025.pdf	646.2 kB	fbfe 02cc 9ddf 24c3 c039 9bb5 8981 0c62 2a06 fe28 af03 882a ab4d 9033 28cd 19f5

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-23	07:46	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-23	08:02	Signerat Brf Ormen Större 13 Genomfört med: BankID av Eva Christina Wik. IP: 188.150.81.18
2026-04-23	12:23	Signerat Brf Ormen Större 13 Genomfört med: BankID av FREDRIK MELLQVIST. IP: 94.191.152.246
2026-04-24	13:25	Signerat Brf Ormen Större 13 Genomfört med: BankID av Erik Rågvik. IP: 213.230.87.169
2026-04-24	16:39	Signerat Brf Ormen Större 13 Genomfört med: BankID av SIMON WINCRANTZ. IP: 90.133.152.6

Händelser

2026-04-29	13:19	Signerat Brf Ormen Större 13 Genomfört med: BankID av Gladys Eleonore Doms. IP: 151.177.62.253
2026-04-29	15:56	Signerat Revise Sverige AB Genomfört med: BankID av KATHERYNE SUAREZ SALGADO. IP: 83.254.117.96



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13, org.nr 769600-2141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13 för år 2025.

Enligt min 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på vad som anges i årsredovisningen sida 11 avseende redovisningsprinciper. Föreningen har gjort ett avsteg från K3-regelverket genom att inte tillämpa komponentavskrivningar för byggnaden. Tidigare års investeringar har dock aktiverats och underhållsutgifter har kostnadsförts. Styrelsen bedömer att felet inte medför någon väsentlig påverkan på resultat och ställning med hänsyn till byggnadens redovisade värde samt att tidigare större installationer och åtgärder har aktiverats och skrivs av med egna avskrivningstider.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 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 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 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 med 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ormen Större 13 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katheryne Salgado
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"



Katheryne Salgado
Auktoriserad revisor

ID: 19901019xxxx
IP: 83.254.xxx.xxx

2026-04-29 13:55:36 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019dd985-f835-72a1-ab0a-c2c79f1bd9be

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.