

Bostadsrättsföreningen

Ormlången 1

Org.nr: 769629-0456

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormlången 1, organisationsnummer 769629-0456, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014-11-06

Ekonomisk plan registrerades år 2018-05-14

Föreningens stadgar registrerades år 2019-11-07

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Lisa Elna Maria Sundberg
Ledamot	Pontus Lars Allan Hedlund
Ledamot	Caroline Louise Filippa Rehnström
Ledamot	Pär Gustav Johansson Strand
Suppleant	Anna Linnea Birgitta Drangnér
Suppleant	Ivan Evaldsson
Suppleant	Axel William Olsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	David Oskar Petter Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Forsberg och Tim Lindholm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 .

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Städservice	Fastighetsägarna

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ormlången 1

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1944

Totalyta (m²): 1 246

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	9
3 rok	7
4 rok	1
5 rok	0
Summa	19

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	0
2 rok	2
3 rok	0
4 rok	0
5 rok	0
Summa	2

Totalt antal bostadslägenheter: 21

Fastighetsfakta:

Fastigheten Brf Ormlången 1 förvärvades 2018 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheten byggdes 1944 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 246 kvm varav 1 246 kvm utgör bostadsyta.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Gemensamma utrymmen: tvättstuga, torkrum, cykelförråd, källarförråd, styrelserum/gästlägenhet.

Lokaler:

- Rum, 24 kvm - används av styrelsen
- Förråd 4 kvm
- Förråd 7 kvm
- Förråd 3 kvm
- Förråd 3 kvm

Förråden kan hyras ut till boende i huset.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplanens tidshorisont: 2021-2035

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Radonmätning	2024	
Radiatoröversyn	2024	Kommande planerad översyn endast där akuta åtgärder behöver göras.
Beskärning av körsbärsträd	2023	Slutförd och godkänd 2023
Reparation av torktumlare	2023	Slutförd och godkänd 2023
Reparation av rör/fjärrvärme	2023	Slutförd och godkänd 2023
Installation av bredbandsgruppavtal	2023	Slutförd och godkänd 2023
Uppgradering av elstigar	2022/2023	Slutförd och godkänd 2023
OVK och ventilationsrengöring	2022/2023	Slutförd och godkänd 2023
Fasadrenovering	2021	Nedknackning, putsning och målning av fasad
Sotning/kontroll av eldstäder	2021	
Spolning av avlopp	2021	
Stambyte av tre badrum	2021	Partiella stambyten
Fönsterrenovering	2021	
Nya ledstänger vid trappor	2019	
Nya sopförvaringskärl	2019	
Fuktskada i lägenhet	2019/2020	
Energideklaration	2019	
Beskärning av stora lönnträd	2019	
Byte av avloppsrör	2018	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK och ventilationsrengöring. OVK utfördes i maj 2023 men blev underkänd.

För att få till en godkänd OVK inledde styrelsen en omfattande utredning och rengöring av ventilationssystemet för att säkerställa en godkänd och väl fungerande ventilation i fastigheten.

Uppföljning av den obligatoriska ventilationskontrollen blev godkänd under hösten 2023.

Under maj 2022 påbörjades arbetet med byte av elstigar, samt installation av nya huvudledningar, mätarplatser och lägenhetscentraler. Varje lägenhet har fått ny elcentral med jordfelsbrytare installerad.

Till varje lägenhet har en ny huvudledning dragits från nya mätarblock i källaren, var och en av ledningarna har avsäkrats 3x20 Ampere. I sina centrala delar slutfördes arbetet under oktober månad 2022 men vissa kompletteringar och besiktning av de beställda elarbetena återstod fortfarande vid ingången av 2023. Komplettering och besiktning av vad som återstod av de beställda elarbetena slutfördes hösten 2023. Besiktningen blev godkänd.

Två städdagar har genomförts under 2023.

Beskärning av körsbärsträd.

Reparation av torktumlare i tvättstugan.

Reparation av trasigt rör/fjärrvärme i undercentralen.

På årsstämman 2023 fattades beslut om att teckna gruppavtal/bredband via Bahnhof. Abonnemanget började gälla från och med 2023-08-31.

Föreningen har börjat använda Boappa, en app som underlättar kommunikation och information mellan medlemmarna i bostadsrättsföreningen och styrelsen.

Ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomi. En ny underhållsplan och långsiktig budget upprättades under 2021 för att överskåda föreningens framtida ekonomi och planera för en fortsatt stabil förening med en välskött fastighet. Underhållsplanen och budgeten är föremål för årlig genomgång och uppdatering för att säkerställa en hållbar ekonomi i föreningen.

Under 2023 har det ekonomiska läget med en hög inflation, höjda låneräntor och generellt ökade kostnader påverkat föreningens ekonomi. Styrelsen har utarbetat en budget för 2024 med hänsyn taget till ökade driftkostnader, höjda låneräntor på två av föreningens lån och förhöjd tomträttsavgäld från och med 2025. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska hälsa höjs årsavgifterna från och med årsskiftet.

Styrelsen har under hösten 2023 omförhandlat två av föreningens tre lån, vars bindningstid löpt ut. Den nya bindningstiden på de två lånen sträcker sig över två år. Föreningen fortsätter att amortera långfristiga lån enligt plan för att minska belåningsgraden. Inga nya lån har upptagits under verksamhetsåret 2023 och i dagsläget finns inga planer på att ta upp nya lån för att finansiera kommande utgifter.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 15% från och med 2024-01-01. Enligt styrelsens beslut höjs hyrorna med 15 % från och med 2024-02-01.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

4

bostadsrätter har överlåtits.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

30 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 147	1 092	1 072	1 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 403	- 693	- 4 368	- 513
Soliditet ¹ , %	70	70	70	73
Räntekänslighet	15	16		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	77		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	795	754	754	754
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 952	12 078	12 203	12 329
Skuldsättning / kvm totalyta	10 763	10 876	10 989	11 102
Sparande / kvm	60	-173		
Energikostnad / kvm	291	248		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 785 000	13 662	119 529	- 6 511 582	- 693 158	32 713 451
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 693 158	693 158	0
Årets resultat					- 402 714	- 402 714
Belopp vid årets utgång	39 785 000	13 662	119 529	- 7 204 740	- 402 714	32 310 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 204 740
Årets resultat	- 402 714
Totalt	- 7 607 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	335 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 7 942 654
Totalt	- 7 607 454

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi.

En bostadsrättsförening kan gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I kassaflödesanalysen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 147 119	1 091 597
Övriga rörelseintäkter		2 329	11 468
Summa Rörelseintäkter		1 149 448	1 103 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-697 544	-1 000 240
Administration och förvaltning	4	-65 926	-71 297
Personalkostnader	5	48 448	-63 476
Avskrivningar		-477 921	-477 921
Summa Rörelsekostnader		-1 192 943	-1 612 934
RÖRELSERESULTAT		-43 495	-509 869
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 619	1 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 838	-184 761
Summa Finansiella poster		-359 219	-183 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-402 714	-693 158
RESULTAT FÖRE SKATT		-402 714	-693 158
ÅRETS RESULTAT		-402 714	-693 158

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	45 163 511	45 641 432
Summa materiella anläggningstillgångar		45 163 511	45 641 432
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 163 511	45 641 432
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		431 525	486 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 301	2 250
Kundfordringar		250 209	0
Summa kortfristiga fordringar		699 035	488 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		384 441	408 678
Summa kassa och bank		384 441	408 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 083 476	896 960
SUMMA TILLGÅNGAR		46 246 987	46 538 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 798 662	39 798 662
Fond för yttre underhåll		119 529	119 529
Summa bundet eget kapital		39 918 191	39 918 191
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 204 740	-6 511 582
Årets resultat		-402 714	-693 158
Summa fritt eget kapital		-7 607 454	-7 204 740
SUMMA EGET KAPITAL		32 310 737	32 713 451
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 410 450	2 827 682
Summa långfristiga skulder		13 410 450	2 827 682
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 410 450	2 827 682
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		33 623	10 747 619
Skatteskulder		70 128	64 968
Övriga skulder		25 809	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 240	184 672
Summa kortfristiga skulder		525 800	10 997 259
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		525 800	10 997 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 246 987	46 538 392

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-43 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		477 921
Summa		434 426
Erhållen ränta		3 619
Erlagd ränta		-362 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		75 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-210 753
Minskning av rörelseskulder		-10 471 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 607 005
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		10 582 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 582 768
Årets kassaflöde		-24 237
Likvida medel vid årets början		408 678
Likvida medel vid årets slut		384 441

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	891 741	846 120

Hysesintäkter

Bostäder	170 511	162 941
Lokaler	0	24 000
Garage och p-platser	36 162	36 000
Bredband	16 752	0
Övriga hyresintäkter	24 138	17 250
	247 563	240 191

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 614	5 313
Gästlägenhet	200	0
Övriga intäkter	0	-27
	7 814	5 286

Totalt nettoomsättning

1 147 118	1 091 597
------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	23 565	22 627
Uppvärmning	259 565	232 242
Vatten och avlopp	79 853	54 362
Sophämtning	20 891	15 318
	383 874	324 549

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	11 875	13 744
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	13 761
	11 875	27 505

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	24 637	13 111
Fastighetsstäd	29 337	28 441
Trädgårdsskötsel	6 250	473
Övriga köpta tjänster	0	2 984
	60 224	45 009

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	17 384	0
-------------------	--------	---

Övriga driftkostnader

Försäkring	12 070	19 213
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 799	34 329
Tomträttsavgälder	90 600	90 600
	138 469	144 142

Reparationer

Reparationer	85 718	27 186
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	0	431 849
-----------	---	---------

Totalt operativ drift och underhåll

697 544 **1 000 240**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	42 511	44 425
Extra ekonomisk förvaltning	14 886	12 040
	57 397	56 465

Revision

Revisionsarvode	0	11 113
-----------------	---	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	5 235	1 071
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	935	1 875
Bankkostnader	450	0
Övriga kostnader	1 909	773
	3 294	2 648

Totalt administration och förvaltning

65 926 **71 297**

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	-33 777	48 300
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	-14 671	15 176
Totalt personalkostnader	-48 448	63 476
Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	47 792 085	47 792 085
Utgående anskaffningsvärden	47 792 085	47 792 085
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 150 644	- 1 672 723
Årets avskrivningar	- 477 921	- 477 921
Utgående avskrivningar	-2 628 565	-2 150 644
Utgående redovisat värde	45 163 520	45 641 441
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 043 000	15 043 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
	39 843 000	39 843 000
Not 7. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000
Summa:	17 300 000	17 300 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 542	250628	0,96 %	2 800 350	2 829 750
SEB 550	251228	3,64 %	5 637 550	5 696 750
SEB 569	251228	3,64 %	4 972 550	5 024 750
Summa skulder till kreditinstitut			13 410 450	13 551 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-10 723 568
			13 410 450	2 827 682

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Översyn endast av radiator som är i behov av akut åtgärd.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Lisa Elna Maria Sundberg

Pontus Lars Allan Hedlund

Caroline Louise Filippa Rehnström

Pär Gustav Johansson Strand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Oskar Petter Walman