



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ormen Större nr 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 2017-12-06 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1964

Föreningen har 36 bostadsrätter varav 33 bostäder om totalt 1717 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 327 kvm samt 2 lokaler om 161 kvm. Byggnadernas totalyta är 2205 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Robert Sjöberg	Ordförande
Tom Miguel Liljeros	Styrelseledamot
Nicholas Wallenberg	Styrelseledamot
Victor Nordgren Jungsand	Styrelseledamot
Catarina Andersson	Suppleant

Valberedning

Carl-Johan Ahlgren

Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB Auktoriserat revisionsbolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

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 2023.

Utförda historiska underhåll

1987	●	Elstambyte
1988	●	Omputsning av fasad Omläggning av tak - viss upprustning 2008 Rörstambyte
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	●	Målning tak - Yttertak Brandgenomgång och säkerhetsåtgärder - Genomlysning och implementering av brandsäkerhetsåtgärder. Installation två stycken branddörrar.
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
2022	●	OVK

Planerade underhåll

2024	●	Ombyggnation soprum
------	---	---------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5% från 1 januari 2023. Ny underhållsplan togs fram med hjälp av SBC. Renovering av soprummet inleddes.

Förändringar i avtal

Nytt femårsavtal med restaurang Nostrano.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 755 756	1 626 015	1 626 108	1 576 426
Resultat efter fin. poster	-322 846	-159 660	-328 482	-244 619
Soliditet (%)	50	54	54	54
Yttre fond	1 274 973	1 027 281	979 486	951 192
Taxeringsvärde	82 564 000	82 564 000	57 903 000	57 903 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	630	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 664	2 060	2 250	2 357
Skuldsättning per kvm	1 542	1 604	1 685	1 766
Sparande per kvm	-21	51	65	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	42	24	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	153	131	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	27	26
Energikostnad per kvm	215	225	182	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	0,72	-	-
Räntekänslighet	2,64	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Nyckeltalet årsavgift per kvm omfattar 36 bostadsrätter, varav 33 bostäder om 1717 kvm samt 3 lokaler om 327 kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft kostnader för en renovering efter en vattenskada.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 595 297	-	-	3 595 297
Upplåtelseavgifter	3 965	-	-	3 965
Fond, yttre underhåll	1 027 281	-	247 692	1 274 973
Balkongfond	23 363	-	4 596	27 959
Kapitaltillskott	969 543	-	-	969 543
Balanserat resultat	-934 108	-159 660	-247 692	-1 341 459
Årets resultat	-159 660	159 660	-322 846	-322 846
Eget kapital	4 525 681	0	-318 250	4 207 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 093 768
Årets resultat	-322 846
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-247 692
Totalt	-1 664 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 664 306

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 755 756	1 626 015
Övriga rörelseintäkter	3	7 044	17 073
Summa rörelseintäkter		1 762 800	1 643 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 409 027	-1 253 922
Övriga externa kostnader	9	-258 517	-156 283
Personalkostnader	10	-98 562	-98 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 532	-272 541
Summa rörelsekostnader		-2 038 638	-1 781 308
RÖRELSERESULTAT		-275 839	-138 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 087	4 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-65 094	-26 145
Summa finansiella poster		-47 007	-21 440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-322 846	-159 660
ÅRETS RESULTAT		-322 846	-159 660

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	6 751 699	7 024 231
Summa materiella anläggningstillgångar		6 751 699	7 024 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 754 499	7 027 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 477	24 063
Övriga fordringar	14	1 338 325	1 324 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 088	0
Summa kortfristiga fordringar		1 495 890	1 348 295
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	60 000
Summa kassa och bank		0	60 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 495 890	1 408 295
SUMMA TILLGÅNGAR		8 250 389	8 435 326

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 568 805	4 568 805
Fond för yttre underhåll		1 274 973	1 027 281
Balkongfond		27 959	23 363
Summa bundet eget kapital		5 871 737	5 619 449
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 341 459	-934 108
Årets resultat		-322 846	-159 660
Summa fritt eget kapital		-1 664 305	-1 093 767
SUMMA EGET KAPITAL		4 207 432	4 525 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 071 894	2 071 894
Summa långfristiga skulder		2 071 894	2 071 894
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 329 303	1 464 303
Leverantörsskulder		286 350	67 128
Skatteskulder		50 624	26 208
Övriga kortfristiga skulder		59 997	60 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	244 789	220 111
Summa kortfristiga skulder		1 971 063	1 837 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 250 389	8 435 326

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-275 839	-138 219
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	272 532	272 541
	-3 307	134 322
Erhållen ränta	18 087	4 705
Erlagd ränta	-58 829	-26 307
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-44 049	112 719
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 737	-22 810
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	262 048	62 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 262	152 109
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 596	4 979
Amortering av lån	-135 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-130 404	-175 021
ÅRETS KASSAFLÖDE	-81 142	-22 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 372 236	1 395 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 291 094	1 372 236

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 084 500	1 032 855
Årsavgifter lokaler	127 680	115 949
Hysesintäkter lokaler	512 848	393 585
Intäkter kabel-TV	1 080	1 080
Bredband	69 936	69 936
Hyses- och avgiftsrabatt	-66 670	0
Vatten	9 987	7 050
Dröjsmålsränta	485	0
Pantsättningsavgift	7 875	5 555
Överlåtelseavgift	8 035	0
Öres- och kronutjämning	0	5
Summa	1 755 756	1 626 015

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 042	0
Övriga intäkter	-4 998	17 073
Summa	7 044	17 073

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	54 319	33 523
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 200	556
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	6 008
Larm och bevakning	5 903	0
Städning enligt avtal	63 745	70 045
Städning utöver avtal	17 802	9 992
Sotning	2 803	0
Hissbesiktning	0	2 116
Brandskydd	5 138	3 125
Myndighetstillsyn	0	8 190
Gårdkostnader	10 098	8 007
Gemensamma utrymmen	0	387
Sophantering	825	0
Snöröjning/sandning	3 750	3 750
Serviceavtal	4 082	0
Mattvätt/Hyrmattor	11 171	10 039
Förbrukningsmaterial	519	240
Summa	181 355	155 978

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 579	5 629
Hyseslokaler	6 250	0
Tvättstuga	13 181	7 224
Dörrar och lås/porttele	22 641	9 019
VVS	0	126 291
Värmeanläggning/undercentral	0	5 996
Ventilation	8 364	14 322
Elinstallationer	23 608	0
Hissar	6 476	21 409
Tak	0	8 875
Fönster	20 374	0
Vattenskada	340 655	0
Skador/klotter/skadegörelse	933	7 006
Summa	446 061	205 771

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	70 487	93 062
Uppvärmning	322 822	337 564
Vatten	80 939	65 750
Sophämtning/renhållning	56 988	47 666
Grovsopor	0	8 660
Summa	531 236	552 702

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 000	27 879
Självrisk	0	72 400
Bredband	89 531	115 426
Fastighetsskatt	130 844	123 767
Summa	250 375	339 472

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	1 251
Tele- och datakommunikation	3 829	462
Juridiska åtgärder	41 125	0
Inkassokostnader	2 058	1 025
Revisionsarvoden extern revisor	26 000	18 250
Föreningskostnader	7 893	4 399
Förvaltningsarvode enl avtal	106 662	103 683
Överlåtelsekostnad	5 513	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Korttidsinventarier	0	2 495
Administration	6 761	14 351
Konsultkostnader	46 000	10 367
Summa	258 517	156 283

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	23 562	23 562
Summa	98 562	98 562

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	65 094	26 136
Övriga räntekostnader	0	9
Summa	65 094	26 145

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 599 810	13 599 810
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 599 810	13 599 810
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 575 579	-6 303 038
Årets avskrivning	-272 532	-272 541
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 848 111	-6 575 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 751 699	7 024 231
<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	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	42 731	7 496
Klientmedel	0	258 289
Övriga kortfristiga fordringar	4 500	4 500
Transaktionskonto	223 564	0
Borgo räntekonto	1 067 530	1 053 947
Summa	1 338 325	1 324 232

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-02-15	4,76 %	1 149 303	1 284 303
Nordea	2025-02-19	0,77 %	2 251 894	2 251 894
Summa			3 401 197	3 536 197
Varav kortfristig del			1 329 303	1 464 303

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 501 197 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	9 498	0
Uppl kostn el	10 925	12 076
Uppl kostnad Värme	48 073	43 936
Uppl kostn räntor	9 165	2 900
Uppl kostn vatten	13 522	12 185
Uppl kostnad Sophämtning	0	8 694
Förutbet hyror/avgifter	153 606	140 320
Summa	244 789	220 111

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 842 000	11 842 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5% från 1 januari 2024.

Underskrifter

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

Stockholm

David Robert Sjöberg
Ordförande

Nicholas Wallenberg
Styrelseledamot

Tom Miguel Liljeros
Styrelseledamot

Victor Nordgren Jungsand
Styrelseledamot

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

KPMG
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 23:19

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.04.2024 10:50

DOCUMENT ID:

H1e3wcw5eR

ENVELOPE ID:

SJsvcvqgA-H1e3wcw5eR

DOCUMENT NAME:

Brf Ormen Större nr 17, 702001-6114 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tom Miguel Liljeros tom.liljeros@stockholmcorp.se	 Signed Authenticated	15.04.2024 11:01 15.04.2024 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/23) IP: 213.132.106.170
2. Nicholas Wallenberg nic@nicwallenberg.com	 Signed Authenticated	15.04.2024 12:25 15.04.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/24) IP: 83.191.108.7
3. VICTOR NORDGREN JUNGSAND vjungsand@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2024 15:44 15.04.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/31) IP: 213.114.133.187
4. David Robert Sjöberg davsjo88@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2024 18:38 15.04.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/06) IP: 217.213.112.146
5. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	18.04.2024 23:19 18.04.2024 23:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* 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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 2023 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 den dag vår digitala signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 23:20

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.04.2024 10:50

DOCUMENT ID:

Bkmnvqv9IA

ENVELOPE ID:

SkxsDqw5g0-Bkmnvqv9IA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Ormen Större 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	18.04.2024 23:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03)
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	18.04.2024 23:20	Low	IP: 217.215.83.231

* 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