

Årsredovisning 2025

Brf Ormen Större 5

769603-7279



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ormen Större 5

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ormen Större 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 951 kvm och 3 lokaler om 310 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 261 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Åsling	Ordförande
Carl Martin Johannes Kanerva	Suppleant
Grace Drea	Suppleant
Per Ola Gustaf Bosson	Styrelseledamot
Sebastian Von Corswant	Styrelseledamot

Valberedning

Ann-Christin Scheutz & Ewa Nordling

Firmateckning

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

Revisorer

Jose Wiatrak Elbelman Revisor
Per Johan Gustaf Von Porat Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026 ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum Värme
Städning trapphus	Stavhamn Markttjänst HB
Takskottning	TS Tak & Plåtslagargruppen
TV, bredband	Tele2 Sverige AB
Underhåll ventilation och fastighet	Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån från SEB till SBAB påbörjat. Ett lån lades om vid årsskiftet 2025/26.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 296	1 265	1 157	1 078
Resultat efter fin. poster	-143	-7	-35	18
Soliditet (%)	59	59	59	59
Yttre fond	214	147	73	73
Taxeringsvärde	51 984	52 174	52 174	52 174
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	434	421	355	355
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	31,8	31,4	28,9	31,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 511	7 511	7 511	7 511
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 665	5 665	5 665	5 665
Sparande / kvm totalyta, kr	-53	58	32	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	61	134	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	173	149	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	35	28	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	269	311	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	4,09	2,13	1,27
Räntekänslighet (%)	17,32	17,86	21,16	21,16

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.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 15 procent från 1 maj 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	11 100	-	-	11 100
Upplåtelseavgifter	659	-	-	659
Fond, yttre underhåll	147	-	67	214
Balanserat resultat	-1 261	-7	-67	-1 336
Årets resultat	-7	7	-143	-143
Eget kapital	10 637	0	-143	10 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 336
Årets resultat	-143
Totalt	-1 478
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Att från yttre fond i anspråk ta	--269
Balanseras i ny räkning	-1 747
	-1 478

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	1 296	1 265
Övriga rörelseintäkter	3	-1	7
Summa rörelseintäkter		1 296	1 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 073	-879
Övriga externa kostnader	9	-64	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74	-74
Summa rörelsekostnader		-1 211	-991
RÖRELSERESULTAT		84	281
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-246	-292
Summa finansiella poster		-227	-289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143	-7
ÅRETS RESULTAT		-143	-7

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	17 400	17 474
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 400	17 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 400	17 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43	19
Övriga fordringar	14	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	121	123
Summa kortfristiga fordringar		165	143
Kassa och bank			
Kassa och bank		338	434
Summa kassa och bank		338	434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		503	577
SUMMA TILLGÅNGAR		17 903	18 051

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 759	11 759
Fond för yttre underhåll		214	147
Summa bundet eget kapital		11 973	11 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 336	-1 261
Årets resultat		-143	-7
Summa fritt eget kapital		-1 478	-1 269
SUMMA EGET KAPITAL		10 494	10 637
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 143	7 143
Leverantörsskulder		54	47
Skatteskulder		7	7
Övriga kortfristiga skulder		50	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	155	168
Summa kortfristiga skulder		7 409	7 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 903	18 051

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84	281
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	74	74
	159	356
Erhållen ränta	1	3
Erlagd ränta	-246	-287
Erhållen utdelning	18	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68	72
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22	-39
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6	-74
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-96	-40
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96	-40
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	434	474
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	338	434

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ormen Större 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 6,50 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	375	362
Övriga årsavgifter	5	5
Hysesintäkter, lokaler	866	848
Kabel-TV/Bredband	33	33
Värme	17	17
Övriga intäkter	1	0
Summa	1 296	1 265

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Övriga intäkter	0	3
Återbetaln. all Framtid	0	4
Summa	-1	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	4
Städning	29	28
Besiktning och service	8	15
Snöskottning	11	12
Summa	47	59

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	17
Dörrar och lås/porttele	0	14
VA	9	0
Värme	4	0
Ventilation	57	5
El	9	3
Hissar	25	1
Summa	104	40

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	1	6
Summa	1	6

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	69	77
Uppvärmning	235	218
Vatten	41	44
Sophämtning	26	26
Summa	372	365

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38	35
Självrisker	81	0
Tomträttsavgälder	292	244
Kabel-TV	19	19
Bredband	28	28
Fastighetsskatt	91	84
Summa	549	409

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	32	18
Juridiska kostnader	11	0
Ekonomisk förvaltning	20	19
Summa	64	38

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	245	292
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	246	292

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 064	19 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 064	19 064
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 590	-1 516
Årets avskrivning	-74	-74
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 664	-1 590
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 400	17 474
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 198</i>	<i>6 198</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 000	18 998
Taxeringsvärde mark	29 984	33 176
Summa	51 984	52 174

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	451	451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	451	451
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-451	-451
Utgående ackumulerad avskrivning	-451	-451
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	115	115
Summa pågående arbeten	115	115

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1	0
Summa	1	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6
Försäkringspremier	25	24
Kabel-TV	5	5
Tomträtt	74	73
Bredband	5	5
Förvaltning	13	11
Summa	121	123

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2024-12-28	5,14 %	3 543	3 543
SEB	2024-09-28	5,12 %	2 200	2 200
SEB	2024-11-28	0,92 %	1 400	1 400
Summa			7 143	7 143
Varav kortfristig del			7 143	7 143

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 143 tkr.

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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4
El	4	7
Uppvärmning	29	29
Vatten	0	7
Utgiftsräntor	13	13
Förutbetalda avgifter/hyror	109	107
Summa	155	168

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 400	7 400

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

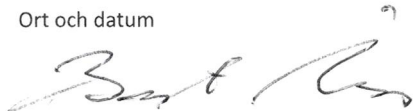
Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 15 procent från 1 maj 2026. Styrelsen har beslutat att genomföra en fönsterrenovering på södra sidan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

Stockholm 2026-06-03

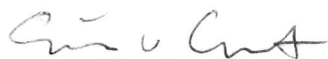
Ort och datum



Bengt Åsling
Ordförande

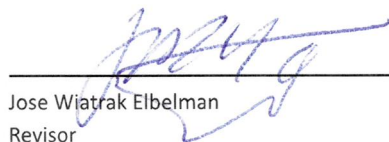


Per Ola Gustaf Bosson
Styrelseledamot

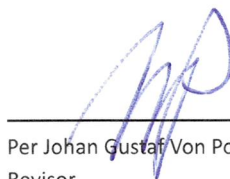


Sebastian Von Corswant
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-27



Jose Wiatrak Elbelman
Revisor



Per Johan Gustaf Von Porat
Revisor

Revisionsrapport

Undertecknade har som stämموvalda revisorer för BRF Ormen Större 5 granskat föreningens verifikationer och bokslut avseende 2025. Vi har funnit att den ekonomiska förvaltningen är korrekt. Redovisningen ger en god bild av föreningens ekonomiska ställning.

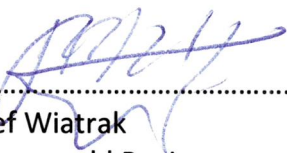
Undertecknade tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2026-05-27



.....

Johan von Porat
Stämموvald revisor



.....

Josef Wiatrak
Stämموvald Revisor