

Årsredovisning för

# Brf Ormen 1

769601-4880

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelsen för Brf Ormen 1 (769601-4880), med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Styrelseledamöter:

Catharina Nyqvist Ehrnrooth  
PG Nilsson  
Erika af Sandeberg  
Suppleant: Benedict Airas

### Revisor:

Petter Kindlund, Moore Allegretto  
Revisorssuppleant: Elsa Håstad

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

Föreningen är en äkta förening sedan kalenderåret 2024 i och med att banken har flyttat ut och ytan konverteras till bostadslägenheter. Fastigheten Ormen 1 innehåller med äganderätt.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. Sju av åtta bostadsrätter var representerade. Som ny styrelse fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma valdes Catharina Nyqvist Ehrnrooth (ordförande), PG Nilsson och Erika af Sandeberg (ordinarie ledamöter) samt Benedict Airas (suppleant).

Extrastämma som fastställde andelstal för de nya lägenheterna samt val av revisor hölls per capsulam den 8 november. Styrelsens förslag godkändes enhälligt av alla åtta bostadsrätter.

Styrelsen har haft tolv protokollförda möten under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj fick föreningen startbesked för ombyggnad av lokaler i bottenplanet. Ombyggnationen innebär att tidigare banklokal och tvättstuga ombildas till två bostäder om 154 kvm respektive 124 kvm, samt en mindre lokal om 55 kvm mot Götgatan. Två olika företag kontaktades gällande projektutvecklingen. Styrelsen valde att gå vidare med DN Bygg och skrev entreprenadavtal med dem. I augusti startade rivningen och därmed ombyggnationen.

Föreningen har inrättat en tillfällig tvättstuga under byggnationen. På sikt skall alla lägenheter ha egen tvättmaskin. Vid årsskiftet håller ombyggnationen sin tidsplan.

I oktober anlätades mäklare Simon Crest för att sälja lägenheterna på ritning. Försäljningar under våren 2025.

Ombyggnationen har finansierats med lån i Swedbank.

Avtalet med grannföreningen Ormsaltaren 1 avseende grovsopshandling och tvättstugan sades upp under året och nyttjanderätten är avregistrerad från fastighetsregistret. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Brf Ormsaltaren 1 avseende sopshandling.

Hysesavtalet med Hotell Frantz för förråd i källaren vid Peter Myndes backe har omförhandlats. Nytt avtal tecknas på 10 år med höjd hyra motsvarande marknadsnivå, vilket träder ikraft under 2025.

Sociala sammankomster: I maj sågs vi för vårstädning av gården, tog fram utemöbler, grill och ordnade med blomsterplantering. I juni hade vi årsstämma på gården. I augusti hade vi en mycket lyckad italiensk afton med pasta och filmvisning på gården.

## Pågående projekt 2025

Ombyggnationen fortsätter  
Soprumrensning  
Fasadrensning

## Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades 2021 av vår Tekniska förvaltare Einar Mattson och sträcker sig till 2041. Det konstaterades att fastigheten är i relativt gott skick men fasaden och grunden är eftersatt. Föreningen planerar att åtgärda detta samt tak redan 2025 i samband med fönsterbyten på markplan vid ombyggnationen av banklokalen till lägenheter.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 11 stycken. Medlemsantalet var oförändrat under året och därmed 11 stycken även per 31 december 2024. Alla åtta bostäder är bostadsrätter.

Föreningen hyr även ut två lokaler, en butikslokal på Götgatan 3 och ett förråd i Peter Myndes Backe

## Flerårsöversikt (kr)

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	577 035	1 032 837	1 507 035	1 450 063	1 446 792
Resultat efter finansiella poster	-1 322 881	-274 098	244 372	332 338	412 868
Soliditet %	38	51	51	46	44
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	259	257	251	238	
Energikostnad/kvm totalyta	330	328	291	259	
Värmekostnad/kvm totalyta	200	197	164	154	
El/kvm totalyta	72	91	105	79	
Vatten/kvm totalyta	34	27	22	26	
Fjärrkyla/kvm totalyta	24	13		0	
Sparande/kvm totalyta	-992	-149	237	334	
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	24 045	16 667	16 667	16 667	
Skuldsättning/kvm totalyta	15 401	10 759	10 759	10 759	
Ränta/kvm totalyta	504	477	173	96	
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	31,8	14,3	12,2	12,3	
Räntekänslighet (%)	93	64,9	66,5	70	

Bostadsrättsyta 759 kvm. Totalyta 1 185 kvm.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust under 2024, främst p.g.a. att den pågående ombyggnationen har inneburit lägre intäkter och höga räntekostnader. På sikt ser styrelsen att ekonomin åter kommer nå normalläge med högre intäkter och lägre räntekostnader, då föreningens förhoppning är att bli skuldfri efter försäljning av nya bostadsrättslägenheter.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppl.avgifter</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	12 176 809	1 625 667	1 144 708	-788 464	-330 391
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-330 391	330 391
Avsättning yttre fond			131 400	-131 400	
Årets resultat					-1 322 881
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>12 176 809</b>	<b>1 625 667</b>	<b>1 276 108</b>	<b>-1 250 255</b>	<b>-1 322 881</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet disponeras enligt nedan:	
balanserat resultat	-1 250 255
årets resultat	-1 322 881
<b>Totalt</b>	<b>-2 573 136</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	131 400
Balanseras i ny räkning	-2 704 536
<b>Summa</b>	<b>-2 573 136</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	577 035	1 032 837
Övriga rörelseintäkter		40 269	336 980
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>617 304</b>	<b>1 369 817</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 235 804	-1 004 658
Personalkostnader		-4 995	-3 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-146 977	-147 149
Övriga rörelsekostnader		-11 174	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 398 950</b>	<b>-1 155 803</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-781 646</b>	<b>214 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 089	2 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 438	73 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 762	-564 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-541 235</b>	<b>-488 112</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 322 881</b>	<b>-274 098</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 322 881</b>	<b>-274 098</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-56 293
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 322 881</b>	<b>-330 391</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	23 432 781	23 571 154
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	19 223	21 968
Inventarier, verktyg och installationer	6	162 891	36 174
Pågående ombyggnadsprojekt	7	5 907 195	472 464
Summa materiella anläggningstillgångar		29 522 090	24 101 760
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		29 522 090	24 101 760
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		36 133	49 794
Övriga fordringar		431 658	172 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 516	116 069
Summa kortfristiga fordringar		582 307	338 770
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 036 252	2 434 429
Summa kassa och bank		3 036 252	2 434 429
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 618 559	2 773 199
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		33 140 649	26 874 959

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Medlemsinsatser</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 802 476	13 802 476
Yttre reparationsfond		1 276 108	1 144 708
Summa bundet eget kapital		<u>15 078 584</u>	<u>14 947 184</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 250 255	-788 464
Årets resultat		-1 322 881	-330 391
Summa fritt eget kapital		<u>-2 573 136</u>	<u>-1 118 855</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 505 448</u>	<u>13 828 329</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>0</u>	<u>10 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		0	10 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 250 000	2 750 000
Leverantörsskulder		2 141 769	104 739
Skatteskulder		26 860	26 860
Övriga skulder		8 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>208 522</u>	<u>165 031</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>20 635 201</u>	<u>3 046 630</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>33 140 649</u>	<u>26 874 959</u>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 322 881	-274 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	204 197	147 024
	<u>-1 118 684</u>	<u>-127 074</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 118 684</b>	<b>-127 074</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-43 677	-75 080
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 842 665	-441 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>680 304</b>	<b>-643 626</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående arbete	-5 434 731	-204 145
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-168 750	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	25 000	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 578 481</b>	<b>-204 145</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	15 750 000	
Amortering av låneskulder	-10 250 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 500 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>601 823</b>	<b>-847 771</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 434 429</b>	<b>3 282 200</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 036 252</b>	<b>2 434 429</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Sparande per kvadratmeter (totalyta)*

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

##### *Räntekänslighet*

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	12-15

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	196 333	196 333
Hysesintäkter, lokaler och projekthyra	380 702	836 504
	<b>577 035</b>	<b>1 032 837</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppvärmning	237 399	233 868
El	85 021	106 397
Vatten och avlopp	40 524	32 509
Fjärrkyla	28 471	15 435
Sophämtning	57 548	53 434
Städning	37 347	37 500
Fastighetsskötsel	79 749	78 204
Kabel-TV och Bredband	23 455	23 360
Snöröjning	8 492	29 664
Fastighetsförsäkring	37 381	34 858
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 981	370
Förbrukningsinventarier, fastighet	0	1 089
	<b>638 368</b>	<b>646 688</b>

### Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gård	6 984	8 988
Vatten och avlopp	4 164	0
Värme	9 988	8 814
Tvättstugan	46 113	0
Elanläggning	0	3 119
Ventilation	0	7 447
Huskropp	20 957	28 500
	<b>88 206</b>	<b>56 868</b>

### Planerade underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ventilation	0	26 284
	<b>0</b>	<b>26 284</b>

### Administrativa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsarvode	20 000	13 500
Ekonomisk förvaltning	50 536	47 095
Advokatkostnader	0	56 300
Ersättning för avtalsavslut (Brf Ormsaltaren 1)	193 750	0
Bankkostnader	20 241	3 131
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Konsultarvoden	30 279	8 838
Övriga kostnader	55 703	7 512
	<b>376 190</b>	<b>142 106</b>

### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	133 040	132 712
	<b>133 040</b>	<b>132 712</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Byggnad</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 603 929	16 603 929
	16 603 929	16 603 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 132 471	-1 994 098
-Årets avskrivning enligt plan	-138 373	-138 373
	-2 270 844	-2 132 471
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 333 085</b>	<b>14 471 458</b>
Mark	9 099 696	9 099 696
	<b>23 432 781</b>	<b>23 571 154</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
- Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
- Taxeringsvärde mark	28 200 000	28 200 000
	<b>43 800 000</b>	<b>43 800 000</b>

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	838 399	838 399
	838 399	838 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-816 431	-813 691
-Årets avskrivning enligt plan	-2 745	-2 740
	-819 176	-816 431
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 223</b>	<b>21 968</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	137 725	137 725
-Nyanskaffningar	168 750	0
-Avyttringar och utrangeringar	-72 375	0
Vid årets slut	234 100	137 725
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-101 551	-95 515
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	36 201	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 859	-6 036
Vid årets slut	-71 209	-101 551
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>162 891</b>	<b>36 174</b>

## Not 7 Pågående arbete ombyggnadsprojekt

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	472 464	268 319
Investeringar	5 434 731	204 145
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 907 195</b>	<b>472 464</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfallotidpunkt senare än ett år från balansdagen</b>		
Investeringslån STIV	0	10 000 000
	<b>0</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen</b>		
Swedbank hypotek, ränta 3,18%, villkorsändringsdag 2025-03-28	2 500 000	2 750 000
Swedbank hypotek, ränta 3,16%, villkorsändringsdag 2025-02-28	15 750 000	0
	<b>18 250 000</b>	<b>12 750 000</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 250 000	15 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 250 000</b>	<b>15 000 000</b>

## Underskrifter

Ort och datum enligt digital signatur

Catharina Nyqvist Ehrnrooth  
Ordförande

Per-erik Nilsson  
Ledamot

Erika af Sandeberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ort och datum enligt digital signatur

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.05.2025 08:19

SENT BY OWNER:  
Petter Kindlund · 14.05.2025 09:23

DOCUMENT ID:  
rJufBabbge

ENVELOPE ID:  
HyrGSTWWex-rJufBabbge

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Brf Ormen 1.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Catharina Maria L Nyqvist Ehrnrooth [REDACTED]	Signed Authenticated	14.05.2025 10:22 14.05.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/01) IP: 94.191.137.174
Erika Kristina af Sandeberg [REDACTED]	Signed Authenticated	14.05.2025 10:31 14.05.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/23) IP: 62.181.196.242
PER-ERIK STEFAN NILSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	14.05.2025 16:56 14.05.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/26) IP: 185.153.212.129
JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	Signed Authenticated	15.05.2025 08:19 15.05.2025 08:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 185.138.67.22

\* 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 Brf Ormen 1

Org.nr 769601-4880

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ormen 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-10 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 och god revisions sed 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 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 Brf Ormen 1 för räkenskapsåret 2024 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.

#### **Revisorans ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2025

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 08:18

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund - 15.05.2025 08:16

DOCUMENT ID:

BJIPT8-Q-lx

ENVELOPE ID:

BkUTIZ7Wlg-BJIPT8-Q-lx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Ormen 1.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	 Signed	15.05.2025 08:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	15.05.2025 08:17	Low	IP: 185.138.67.22

\* 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