



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ormbacka Äng

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järfälla Veddesta 2:109	2022	Järfälla
Järfälla Veddesta 2:110	2022	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 4 726 kvm och 2 lokaler om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 776 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christian Wallman	Ordförande
Karina Bernedo Grados	Styrelseledamot
Dani Kassabian	Styrelseledamot
Daniel Sawma	Styrelseledamot
Isa Dag	Styrelseledamot
Roger Ahlbom	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Bernedo Grados Karina och Wallman Christian eller Firman tecknas av en av Bernedo Grados Karina, Wallman Christian i förening med en av Ahlbom Roger, Dag Isa, Kassabian Dani eller Sawma Daniel.

### Revisorer

Jonas Göransson      Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 054 782	1 730	0
Resultat efter fin. poster	-3 600 311	-37 658	-17 850
Soliditet (%)	77	-	-
Yttre fond	382 080	-	-
Taxeringsvärde	123 342 000	34 310 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	672	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,3	99,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 632	12 632	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 500	12 500	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-7	153	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	89	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	112	70	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,03	-	-
Räntekänslighet (%)	18,80	34,5	-

De nyckeltal som tillkommit 2023 enligt ÅRL och BFN har inte redovisats för tidigare år. Inflyttning i bostäderna skedde under 2023 så intäkter har inte funnits under hela året.

**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.

**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. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Genomsnittlig skuldränta (%)** - Finansiella kostnader / totala skulder \* 100.

Visar vilken snittränta föreningen har betalat under året.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -35 722kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Det är styrelsens bedömning att förlusten inte har någon uppenbar påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med höjda årsavgifter och hyror.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Övriga poster	2024-12-31
Insatser	163 680 000	-	-	163 680 000
Upplåtelseavgifter	51 370 000	-	-	51 370 000
Fond, yttre underhåll	0	-	382 080	382 080
Balanserat resultat	-17 850	-37 658	-382 080	-437 588
Årets resultat	-37 658	37 658	-3 600 311	-3 600 311
<b>Eget kapital</b>	<b>214 994 492</b>	<b>0</b>	<b>-3 600 311</b>	<b>211 394 181</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-246 548
Årets resultat	-3 600 311
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 040
<b>Totalt</b>	<b>-4 037 899</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 037 899</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 054 782	1 729 693
Övriga rörelseintäkter	3	1 162 693	6 018
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 217 475</b>	<b>1 735 711</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 046 788	-919 341
Övriga externa kostnader	7	-147 445	-84 094
Personalkostnader	8	-37 652	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 564 588	-297 049
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 796 473</b>	<b>-1 300 484</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-578 998</b>	<b>435 227</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-19 200	-471 325
Ränteintäkter och liknande resultatposter		292	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 002 404	-1 560
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 021 312</b>	<b>-472 885</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 600 311</b>	<b>-37 658</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 600 311</b>	<b>-37 658</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 10, 16	270 788 363	274 352 951
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>270 788 363</b>	<b>274 352 951</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	0	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>270 788 363</b>	<b>274 377 951</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		49 928	91 356
Övriga fordringar	12	942 871	2 152 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 561	15 249
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 021 360</b>	<b>2 258 804</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 815 007	1 345 782
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 815 007</b>	<b>1 345 782</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 836 368</b>	<b>3 604 586</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>273 624 731</b>	<b>277 982 537</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		215 050 000	215 050 000
Fond för yttre underhåll		382 080	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>215 432 080</b>	<b>215 050 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-437 588	-17 850
Årets resultat		-3 600 311	-37 658
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 037 899</b>	<b>-55 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>211 394 181</b>	<b>214 994 492</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	59 700 000	59 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 700 000</b>	<b>59 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		71 210	2 657 729
Skatteskulder		350 960	343 100
Övriga kortfristiga skulder		1 676 122	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	432 258	287 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 530 550</b>	<b>3 288 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>273 624 731</b>	<b>277 982 537</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-578 998</b>	<b>435 227</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 564 588	297 049
Extraordinära kostnader	0	-471 325
	<b>2 985 590</b>	<b>260 951</b>
Erhållen ränta	292	0
Erlagd ränta	-3 002 404	-1 560
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-16 523</b>	<b>259 391</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 444 789	-2 082 941
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-757 495	1 804 293
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>670 771</b>	<b>-19 257</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-69 574 260
Avyttring av finansiella tillgångar	5 800	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>5 800</b>	<b>-69 574 260</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupplåtelse	0	204 780 000
Upptagna lån	0	59 700 000
Amortering av lån	0	-199 712 351
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>64 767 649</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>676 571</b>	<b>-4 825 868</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 521 645</b>	<b>6 347 513</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 198 216</b>	<b>1 521 645</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ormbacka Äng har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 kostnaden för vatten.

#### 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	15-100 år
---------	-----------

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.

Förvärvet av fastigheten har redovisats enligt RedR 6 Bostadsrättsföreningars förvärv via aktiebolag

#### 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 119 985	1 594 706
Årsavgifter - Kompensation från Franka Bostad	-421 549	0
Hysesintäkter lokaler	95 834	94 526
Hysesintäkter p-plats	147 318	40 457
Vatten	2 084	0
Elintäkter rörliga	3 808	0
Elintäkter laddstolpe moms	28 652	0
Uppvärmning	4 167	0
Påminnelseavgift	2 880	0
Dröjsmålsränta	72	0
Pantsättningsavgift	12 651	0
Överlåtelseavgift	12 897	0
Administrativ avgift	392	0
Vidarefakturerade intäkter	45 592	0
Öres- och kronutjämning	-1	5
<b>Summa</b>	<b>3 054 782</b>	<b>1 729 693</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 162 693	6 018
<b>Summa</b>	<b>1 162 693</b>	<b>6 018</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	100 297	82 506
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 000	0
Städning enligt avtal	81 625	0
Snöröjning/sandning	49 438	0
Serviceavtal	53 961	0
Mattvätt/Hyrmattor	10 934	1 219
Förbrukningsmaterial	605	488
<b>Summa</b>	<b>301 860</b>	<b>84 213</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	424 067	239 040
Vatten	109 723	0
Sophämtning/renhållning	98 703	167 804
<b>Summa</b>	<b>632 493</b>	<b>406 844</b>

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	96 940	76 246
Kabel-TV	7 635	8 938
Fastighetsskatt	7 860	343 100
<b>Summa</b>	<b>112 435</b>	<b>428 284</b>

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	0
Tele- och datakommunikation	768	0
Inkassokostnader	10 572	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 313	44 375
Fritids och trivselkostnader	585	0
Förvaltningsarvode enl avtal	50 902	26 562
Överlåtelsekostnad	24 441	0
Pantsättningskostnad	11 180	8 668
Administration	9 102	3 243
Övriga externa kostnader	0	1 246
<b>Summa</b>	<b>147 445</b>	<b>84 094</b>

### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 650	0
Arbetsgivaravgifter	9 002	0
<b>Summa</b>	<b>37 652</b>	<b>0</b>

<b>NOT 9, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	274 650 000	43 689 965
Omklassificeringar	0	230 960 035
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>274 650 000</b>	<b>274 650 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-297 049	0
Årets avskrivning	-3 564 588	-297 049
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 861 637</b>	<b>-297 049</b>
<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	0	29 975 000
Omklassificeringar	0	-29 975 000
<b>Utgående ackumulerad uppskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>270 788 363</b>	<b>274 352 951</b>
<i>I utgående redovisat värde ingår mark med</i>	<i>59 483 587</i>	<i>59 483 587</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	88 764 000	88 764 000
Taxeringsvärde mark	34 578 000	34 578 000
<b>Summa</b>	<b>123 342 000</b>	<b>123 342 000</b>
<b>NOT 10, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	0	131 410 775
Anskaffningar under året	0	83 755 638
Omklassificeringar	0	-215 166 413
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 11, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	30 000 000	30 000 000
Försäljning	-30 000 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>30 000 000</b>
Ingående nedskrivning	-29 975 000	-29 975 000
Återförda nedskrivningar vid försäljning	29 975 000	0
<b>Utgående ackumulerad nedskrivning</b>	<b>0</b>	<b>-29 975 000</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 814	0
Övriga kortfristiga fordringar	476 336	1 976 336
Avräkning övrigt	81 513	0
Transaktionskonto	240 917	175 863
Borgo räntekonto	142 292	0
<b>Summa</b>	<b>942 871</b>	<b>2 152 199</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	2 007	0
Förutbet försäkrings premier	16 338	0
Förutbet kabel-TV	2 573	0
Upplupna intäkter	7 643	0
Övr förutb kostn uppl int	0	15 249
<b>Summa</b>	<b>28 561</b>	<b>15 249</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Solifast Finansiering KB	2026-12-19	3,63 %	59 700 000	59 700 000
<b>Summa</b>			<b>59 700 000</b>	<b>59 700 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 700 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 149	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	5 763	0
Uppl kostnad Städning entrepr	6 000	0
Uppl kostn el	39 351	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	-14 724	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 433	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	0
Förutbetalda intäkter	69 046	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	0
Förutbet hyror/avgifter	256 588	262 216
<b>Summa</b>	<b>432 258</b>	<b>287 216</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	59 700 000	59 700 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2årsbesiktning kommer att genomföras under 2025 för alla objekt.

## Underskrifter

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

Järfälla

---

Christian Wallman  
Ordförande

---

Dani Kassabian  
Styrelseledamot

---

Daniel Sawma  
Styrelseledamot

---

Isa Dag  
Styrelseledamot

---

Karina Bernedo Grados  
Styrelseledamot

---

Roger Ahlbom  
Styrelseledamot

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

---

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.06.2025 17:51

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.06.2025 15:19

**DOCUMENT ID:**

ryM2LrjYQgg

**ENVELOPE ID:**

B1hLroFmge-ryM2LrjYQgg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ormbacka Äng, 769640-0501 - Årsredovisning 2024.  
pdf

18 pages

**SHA-512:**

5842dd4d98ec1f19491f7b39d9f53c238913b6f1835662  
c4483824ffe73a5608439c2cd6be20d533d5385506c21c  
c139ea833dbcecc717d39aa6123b40bacf6c

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. CHRISTIAN LARS WALLM AN</b> c_wallman@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:22 13.06.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.129.133
<b>2. ROGER AHLBOM</b> rogerahlbom@hotmail.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:33 13.06.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.202.182
<b>3. KARINA BERNEDO GRAD OS</b> bernedo.karina@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:37 13.06.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.94.43
<b>4. Daniel Sawma</b> daniel_sawma@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:39 13.06.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.81.6
<b>5. DANI KASSABIAN</b> danikassabian@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 15:42 13.06.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.166.42
<b>6. Isa Dag</b> isa.dag@hontail.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 17:46 13.06.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.149.130
<b>7. Jonas Allan Göransson</b> jonas.goransson@jgrev.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 17:51 13.06.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.98

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments 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

## 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 Ormbäcka Äng  
Org.nr. 769640-0501

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ormbäcka Äng för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ormbacka Ång för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.06.2025 17:52

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.06.2025 15:19

**DOCUMENT ID:**

SJx3LBoK7ee

**ENVELOPE ID:**

rJoUrst7ll-SJx3LBoK7ee

**DOCUMENT NAME:**

RB 2024 769640-0501 (2025-06-13).pdf

2 pages

**SHA-512:**

e7055f3f90c1ff56053c5c4a3614730654e62be7022ed82  
805a4d4f9a005e7a58e75e6bdfb7926464d3493068b9a7  
f77b9e9642ae3191e70da027971472afec9

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Allan Göransson	Signed	13.06.2025 17:52	eID	Swedish BankID
jonas.goransson@jgrev.se	Authenticated	13.06.2025 17:51	Low	IP: 37.247.27.98

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this 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