



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ormvråken

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

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 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
BJÄRRED 83	1988	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 och består av 22 småhus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 816 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Ingegerd Kempe	Ordförande
Helena Frisk	Styrelseledamot
Gunilla Svensson	Styrelseledamot
Kjell Allan Hansson	Suppleant
Rita Gustavsson	Suppleant

Valberedning

Anders Svensson

Ingrid Jansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Krister Engman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2006 ● Vindskenor - Målning och garanti
- 2008-2013 ● Vindskenor - Garantiarbete
- 2009 ● Förrådsdörrar - Målning
Garage - Portar målade
- 2010 ● Ytterdörr - Målning utsida
- 2012 ● Värmepannor - Samtliga utbytta
- 2013 ● Utbyte av staket vid gårdarna
Energideklaration - Mars
- 2014 ● Staket - Utbyte av staket vid garageinfarter
- 2015 ● Avloppstammar - Rensning avloppstammar spolning och köksavlopp och garageinfarter
Utbyte förrådsfasad - Hus 1-5,41-43
Fönster utvändigt - Målning /plåt
Garagelängorna - Ny panel på 2 gavlar mellan hus 5-7
- 2016 ● Garagelängorna - Reparation mellan hus 19-21
Utbyte förrådsfasad - Hus 7-13,21-27
- 2017 ● Utbyte förrådsfasad - Hus 15-19,29-33,35-39
- 2018 ● OVK-besiktning - Mars
Rensning av ventilationskanaler - Februari
- 2019 ● Garagelängorna - Reparation 29-33
Tak och stuprännor - Rensning
Garage - Portar justerade
Tv parabol - Löpande underhåll
Byte av mottagarmodul - Uppdelning av TV-kanalerna till full-HD
Värmepanna

2019	● NIBE Värmepumpar - Filterbyte service
2019-2020	● Radonmätning
2020	● NIBE Värmepumpar - Filterbyte/service TVparabol - Löpande Fortsatt uppgradering av TV-anläggning Tak och stuprännor - Rensning Förrådsdörrar - Målning
2021	● Rensning ventilationskanaler Värmepanna - Utbytt Bytt brädor på trädgårdsbänkar och bord Tvätt av sopkärl Ytterdörrar - Målning utsida/insida OVK-besiktning NIBE Värmepumpar - Filterbyte/Service
2021-2022	● Rensning av stuprännor TVparabol - Löpande underhåll
2024	● Tvätt av tak OVK-besiktning
2025	● Fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service av värmepannor	Zero Energi
Tekniskt förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Samhall
TV	Kabel-Tv Service

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 28 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 002 996	1 998 099	1 766 702	1 693 382
Resultat efter fin. poster	290 389	-364 160	550 051	446 885
Soliditet (%)	20	22	23	-
Yttre fond	852 998	812 178	691 134	572 654
Taxeringsvärde	46 421 000	46 421 000	40 348 000	40 348 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 100	1 100	972	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	100,0	99,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 761	6 529	6 734	6 924
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 761	6 529	6 734	6 924
Sparande / kvm totalyta, kr	338	289	390	335
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	21	21	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	72	54	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	101	93	75	74
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	4,60	2,10	2,11
Räntekänslighet (%)	7,05	5,93	6,93	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	318 692	-	-	318 692
Fond, yttre underhåll	812 178	-730 180	40 820	852 998
Balanserat resultat	2 625 650	366 020	-771 000	2 220 670
Årets resultat	-364 160	364 160	290 389	290 389
Eget kapital	3 392 361	0	290 389	3 682 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 991 670
Årets resultat	290 389
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-771 000
Totalt	2 511 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	2 511 059

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	2 002 996	1 998 099
Övriga rörelseintäkter	3	7 010	0
Summa rörelseintäkter		2 010 006	1 998 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-745 493	-1 501 831
Övriga externa kostnader	9	-113 225	-90 564
Personalkostnader	10	-73 117	-67 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 335	-158 184
Summa rörelsekostnader		-1 255 170	-1 817 779
RÖRELSERESULTAT		754 836	180 320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 221	9 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-465 669	-553 624
Summa finansiella poster		-464 448	-544 479
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		290 389	-364 160
ÅRETS RESULTAT		290 389	-364 160

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	17 292 580	15 123 288
Summa materiella anläggningstillgångar		17 292 580	15 123 288
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 295 380	15 126 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15 324
Övriga fordringar	14	747 572	421 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 712	43 550
Summa kortfristiga fordringar		797 284	480 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		802 284	485 290
SUMMA TILLGÅNGAR		18 097 665	15 611 378

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		318 692	318 692
Fond för yttre underhåll		852 998	812 178
Summa bundet eget kapital		1 171 690	1 130 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 220 671	2 625 650
Årets resultat		290 389	-364 160
Summa fritt eget kapital		2 511 060	2 261 491
SUMMA EGET KAPITAL		3 682 750	3 392 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 942 425	1 704 149
Summa långfristiga skulder		3 942 425	1 704 149
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 151 665	10 151 665
Leverantörsskulder		27 289	29 638
Skatteskulder		15 620	20 123
Övriga kortfristiga skulder		0	1 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	277 916	312 281
Summa kortfristiga skulder		10 472 490	10 514 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 097 665	15 611 378

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	754 836	180 320
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	323 335	158 184
	1 078 171	338 504
Erhållen ränta	1 221	9 145
Erlagd ränta	-500 179	-503 686
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	579 214	-156 038
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 618	-46 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 868	15 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 964	-187 084
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 492 627	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 492 627	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 650 000	0
Amortering av lån	-411 724	-373 424
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 238 276	-373 424
ÅRETS KASSAFLÖDE	333 613	-560 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	418 884	979 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	752 496	418 884

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ormvråken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 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:

Stomme och grund	1,03 %
Yttertak	8,45 %
Fasader	5,64 %
Stamledningar VA	14,09 %
Stamledningar Värme	2,82 %
Styr & övervakning	7,04 %
El	7,04 %

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 småhus är 10 074 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 997 952	1 997 952
Pantsättningsavgift	1 161	0
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	2 450	147
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Summa	2 002 996	1 998 099

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 409	0
Återbäring försäkringsbolag	3 601	0
Summa	7 010	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	114 737	110 320
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	18 565
Myndighetstillsyn	0	9 114
Gårdkostnader	4 886	6 376
Snöröjning/sandning	720	0
Förbrukningsmaterial	1 573	10 551
Summa	121 916	154 926

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	2 486	2 919
Värmeanläggning/undercentral	41 347	47 945
Ventilation	0	57 019
Elinstallationer	11 004	0
Summa	54 837	107 883

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	46 674
Värmeanläggning	0	488 796
Tak	0	194 710
Summa	0	730 180

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	40 015	38 908
Vatten	143 916	130 736
Sophämtning/renhållning	57 304	51 311
Grovsopor	0	676
Summa	241 235	221 631

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 999	17 790
Kabel-TV	68 878	59 871
Fastighetsskatt	221 628	209 550
Summa	327 505	287 211

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	6 563	6 250
Styrelseomkostnader	800	101
Fritids och trivselkostnader	350	8 266
Föreningskostnader	33 740	16 036
Förvaltningsarvode enl avtal	55 819	53 562
Överlåtelsekostnad	0	2 375
Pantsättningskostnad	882	860
Övriga förvaltningsarvoden	7 500	0
Administration	2 891	3 114
Bostadsrätterna Sverige	4 680	0
Summa	113 225	90 564

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	14 317	9 901
Summa	73 117	67 201

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	465 116	553 624
Dröjsmålsränta	547	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	6	0
Summa	465 669	553 624

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 852 489	17 852 489
Årets inköp	2 492 627	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 345 116	17 852 489
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 729 201	-2 571 017
Årets avskrivning	-323 335	-158 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 052 536	-2 729 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 292 580	15 123 288
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>215 000</i>	<i>215 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 076 000	20 076 000
Taxeringsvärde mark	26 345 000	26 345 000
Summa	46 421 000	46 421 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	76	7 532
Transaktionskonto	224 243	211 764
Summa	224 319	219 296

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 593	5 040
Förutbet försäkr premier	19 217	17 787
Förutbet kabel-TV	25 902	20 723
Summa	49 712	43 550

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2025-02-14	3,16 %		9 931 781
SBAB	2026-09-15	4,89 %	1 658 553	1 924 033
SBAB	2026-05-22	3,41 %	1 992 500	
SBAB	2026-02-16	3,16 %	9 793 037	
SBAB		0,00 %	650 000	
Summa			14 094 090	11 855 814
Varav kortfristig del			10 151 665	10 151 665

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 944 670 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	181	0
Uppl kostn el	3 919	3 675
Uppl kostn räntor	69 903	104 413
Uppl kostn vatten	36 123	35 717
Uppl kostnad Sophämtning	1 294	1 980
Förutbet hyror/avgifter	166 496	166 496
Summa	277 916	312 281

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 728 000	16 728 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Lomma

Helena Frisk
Styrelseledamot

Gunilla Svensson
Styrelseledamot

Lena Ingegerd Kempe
Ordförande

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

Krister Engman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 07:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 09:58

DOCUMENT ID:

SyeLsLzC3Zx

ENVELOPE ID:

HJgLSUMA3-e-SyeLsLzC3Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Ormvråken, 716438-4989 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

a151844c88bbd035183de68747f5d64e2069e7f8061a07
7ed9343206d64f6150fa5b45f74e23180ae4505338ace7
b7b360dc266df43d2be21c3b2e91ca45a3d7

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
1. Gunilla Svensson gunilla.b.svensson@telia.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 12:35 16.04.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.26.180
2. HELENA FRISK helena.f.jensen@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:54 16.04.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.11.137
3. Lena Ingegerd Kempe Lkempe@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:57 16.04.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.24.47
4. KRISTER ENGMAN krister.engman@engmanab.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 07:39 17.04.2026 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.170

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ormvråken org. nr. 716438-4989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Ormvråken 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Därtill anser jag att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalanden.

Iakttagelser under revisionen

Under revisionen har vissa ändringar fått genomföras med hänsyn till periodiseringar. Det kan dock noteras att förslag framförts från min sida att övergå från K2 till K3 regelverket eftersom det finns en rekommendation till både fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar att tillämpa detta regelverk vid upprättande av bokslut och årsredovisning. Mot bakgrund av kommande fönsterbyten torde en övergång till K3 metoden innebära att Avskrivning sker enligt en beräknad livslängd för fönstren istället för att alla fönster kostnadsföres som reparation när det har färdigställts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och 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.

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 om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhet, 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

Målet 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 den lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att 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.

Uttalanden inför stämman

Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2024 som revisionen omfattar. Därutöver tillstyrker jag styrelsens förslag beträffande disposition av föreningens resultat. Vidare tillstyrker jag att föreningens balans- och resultaträkning fastställs.

LUND den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Krister Engman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 07:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 09:58

DOCUMENT ID:

HyfLoIGR3Zg

ENVELOPE ID:

SklilzAh-l-HyfLoIGR3Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelseormvråken.pdf

2 pages

SHA-512:

b1bb4ad113f4f2b8524cf812693c2d057046797ebadde9
d914724de0d4954c1c970dd6bad49d0a5cbdcab233865
861724724b416d7df8b36f4b0eb1b6d70a796

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTER ENGMAN	Signed	17.04.2026 07:32	eID	Swedish BankID
kristen.engman@engmana b.se	Authenticated	17.04.2026 07:31	Low	IP: 155.4.133.170

* 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