

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen registrerades 2020-09-07, nuvarande stadgar 2021-05-18 och den ekonomiska planen registrerades den 2022-07-07 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun, Stockholms län.

Fastigheten:

Föreningens fastighet är Järfälla Skälby 3:530 där marken ägs av föreningen, taxeringsvärde är år 2023 på totalt 94 316 000kr.

Byggnationen har pågått i 2 etapper. Första etappen var klar under december 2022 och andra etappen hade inflytt i februari och mars 2023. Föreningen år 2023 är slutbesiktad och består av 6st radhusbyggnader med totalt 34st bostadsrätter. Total bostadsarea 4 600 kvm, det förekommer inga hyresrätter i föreningen. Fastighetens adress är Friggaslingan och Ormbäckavägen i Järfälla.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade via Bostadsrätterna. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Styrelsens sammansättning:

Styrelseledamöter:

Malin Broberg, Ordförande
Joakim Jarsäter
Karl Hamrén
Nicklas Nielsen

Styrelsesuppleanter:

Amir Amilion
Syed Shahil Aziz

Revisor:

Shahram Bashiry, (Lekmannarevisor)

Valberedning:

Alexander Pornoff
Tamara Oyanedel Silvia

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning. Föreningen är ansluten till det kommunala vatten och avloppssystemet.

Medlemsinformation:

Medlem i föreningen uppgick vid årets början till	34
Nyttillkomna medlemmar	34
Avgående medlemmar	3
Medlemsantal vid årets slut	65

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

BRF Ormbacca 1

Org.nr. 769638-9720

Flerårsöversikt

	2023	2022	2020/2021
Nettoomsättning	2 351 575	51 512	0
Res. efter finansiella poster	-975 564	44 909	0
Soliditet (%)	73,33	32,38	0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	511	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	12 508	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 508	-	-
Sparande (kr/kvm)	-65	-	-
Räntekänslighet (%)**	25,5	-	-
Energikostnad (kr/kvm)***	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 600 kvadratmeter vilket är densamma som totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt). *Årsavgifter avser inte hela året. Per 2024-01-01 är beloppet 652kr. ** Beräknat på intäkter per 2024-01-01 är räntekänsligheten 20,4.

***Nyckeltalet beräknas ej då medlemmarna har egna avtal gällande uppvärmning samt el. Föreningens VA kostnader bekostas av medlemmarna via obligatoriskt tillägg.

Upplysning vid förlust

I och med att föreningen är nyligen upplåten innebär det att föreningen påverkas negativt av dagens ränteläge. Föreningen gör en större förlust i år vilket är direkt hänförd till de ökade räntekostnaderna. Styrelsen har i och med denna kostnadsökning justerat avgifterna till en nivå som är ekonomiskt hållbart kortsiktigt. Då byggnaderna färdigställts under slutat av 2022 samt början av 2023 bör det inte uppkomma några väsentliga underhållsarbeten på fastigheten de närmsta åren. Styrelsen bevakar ränteläget och följer upp budgeten löpande för att göra ev justeringar vid behov. Se kassaflödesanalys på sidan 7.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga bostadsrätter upplåtits.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den obligatoriska VA avgiften har justerats till 450kr per månad per den 2024-01-01 för att täcka VA kostnaderna i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Årets- resultat
Belopp vid årets ingång	72 280 000	0	0	44 909
Ökning av insatskapital	92 780 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			44 909	-44 909
Reservering till fond för yttre underhåll		0	0	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets förlust				-975 564
Belopp vid årets utgång	165 060 000	0	44 909	-975 564

BRF Ormbäcka 1

Org.nr. 769638-9720

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst

44 909

årets förlust

-975 564

-930 655

Styrelsen föreslår att

Avsättning till yttre fond

184 000

i ny räkning överföres

-1 114 655

-930 655

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 351 575	51 512
Övriga rörelseintäkter	3	427 209	0
		2 778 784	51 512
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-545 452	-5 703
Övriga externa kostnader	5	-70 450	-900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-677 490	0
		-1 293 392	-6 603
Rörelseresultat		1 485 392	44 909
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 460 956	0
		-2 460 956	0
Resultat efter finansiella poster		-975 564	44 909
Årets resultat		-975 564	44 909

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	221 920 011	19 350 544
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>0</u>	<u>201 339 188</u>
		221 920 011	220 689 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	<u>0</u>	<u>50 000</u>
		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		221 920 011	220 739 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 313	9 090
Övriga fordringar		630 130	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>38 632</u>	<u>21 477</u>
		670 075	30 567
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 203 808</u>	<u>2 592 041</u>
Summa kassa och bank		1 203 808	2 592 041
Summa omsättningstillgångar		1 873 883	2 622 608
SUMMA TILLGÅNGAR		223 793 894	223 362 340

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		165 060 000	72 280 000
		165 060 000	72 280 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		44 909	0
Årets resultat		-975 564	44 909
		-930 655	44 909

Summa eget kapital

Avsättningar

Räntebidrag år 2024 samt 2025		800 000	0
Summa avsättningar		800 000	0

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv	9	0	71 231 250
Skulder till kreditinstitut	9	28 480 982	28 768 750
Skulder till koncernföretag		0	200 544
Övriga skulder		0	48 997 503
Summa långfristiga skulder		28 480 982	149 198 047

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	28 768 750	0
Förskott från kunder		0	1 750 000
Leverantörsskulder		730 252	28 609
Aktuell skatteskuld		656 830	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 735	60 775
Summa kortfristiga skulder		30 383 567	1 839 384

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		223 793 894	223 362 340
--	--	-------------	-------------

Not

2023-12-31

2022-12-31



KASSAFLÖDESANALYS

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	3	1 485 392	44 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		677 490	0
Erlagd ränta		-2 460 956	0
Betald inkomstskatt		656 830	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		358 756	44 909
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		7 777	-9 090
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-647 285	1 489 988
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 048 357	-321 391
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		166 960	60 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 162 149	1 265 191
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-1 907 769	-75 875 439
Försäljning av andelar i koncernföretag	8	50 000	0
Räntebidrag år 2024 och 2025		800 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 057 769	-75 875 439
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		92 780 000	72 280 000
Förändring lån		-91 948 315	3 885 646
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		831 685	76 165 646
Förändring av likvida medel		-1 388 233	1 555 398
Likvida medel vid årets början		2 592 041	1 036 643
Likvida medel vid årets slut		1 203 808	2 592 041



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, redovisas som förutbetalda intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme & Grund	100
Värme & Ventilation	60
El	60
Tak	60
Fönster & Fasad	60

Inkomstskatt

Inkomstskatt:

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheten som inte kan hänföras till fastigheten. t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Fastighetsskatt:

Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt på de närmsta 15 åren efter att samtliga byggnader är slutbesiktade. Den skatt som är uppbokad under året är reglerad mot "byggarna".

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	2 255 927	51 503
	VA-tillägg	95 473	0
	Öres- och kronutjämning	175	9
		<u>2 351 575</u>	<u>51 512</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Överlåtelse- och pantavgifter	26 189	0
	Påminnelseavgifter	1 020	0
	Räntebidrag 1 av 3	400 000	0
		<u>427 209</u>	<u>0</u>

BRF Ormbacca 1

Org.nr. 769638-9720

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel - Jour	-51 247	0
	Reparationer fastigheten	-47 767	0
	Elavgifter	-7 457	0
	Vatten och avlopp	-104 907	0
	Sophämtning	-212 718	0
	Snöskottning och grusning	-53 466	0
	Fastighetsförsäkring	-67 889	-5 703
		<u>-545 451</u>	<u>-5 703</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Ekonomisk förvaltning	-37 237	0
	Övriga förvaltningskostnader	-29 659	0
	Bankkostnader	-3 193	-900
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-360	0
		<u>-70 449</u>	<u>-900</u>
Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	19 350 544	19 350 544
	Inköp	1 907 769	0
	Omklassificeringar	201 339 188	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 597 501	19 350 544
	Årets avskrivningar	-677 490	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-677 490	0
	Utgående redovisat värde	221 920 011	19 350 544
	Redovisat värde byggnader	202 569 467	0
	Redovisat värde mark	19 350 544	19 350 544
		<u>221 920 011</u>	<u>19 350 544</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 316 000	8 138 000
	varav byggnader:	69 224 000	4 500 000
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	201 339 188	125 463 749
	Inköp	0	75 875 439
	Omklassificeringar	-201 339 188	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	201 339 188
	Utgående redovisat värde	0	201 339 188
Not 8	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
	Försäljningar/utrangeringar	-50 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
	Utgående redovisat värde	0	50 000

NOTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank 2024-06-30 (3mån)	5,275	28 768 750	-143 884	28 624 866
Swedbank 2028-02-15 (5år)	4,080	0	-143 884	28 624 866
Byggnadskreditiv		71 231 250	-71 231 250	0
Kort del av långfristning skuld				-28 624 866
		100 000 000	-71 519 018	28 624 866

Kommande års amorteringar samt de lån som har villkorsändringsdag under kommande år har klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa lån vid villkorsändringsdagen. *Senast kända räntesatser

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 337 500	64 337 500

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Järfälla

Se underskriftsdag vid de digitala underskrifterna

Malin Broberg

Joakim Jarsäter

Karl Hamrén

Nicklas Nielsen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Shahram Bashiry
Lekmannarevisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 BRF Ormbacka 1
ID: a5687dd0-0c6a-11ef-8cc8-893160660242

Status: Signerat av alla
Skapat: 2024-05-07

Underskrifter

Nicklas Nielsen
nicni055@gmail.com
Signerat: 2024-05-07 15:51 BankID 198611290290, NICKLAS NIELSEN

Malin Broberg
Malinbrobergs@gmail.com
Signerat: 2024-05-07 18:01 BankID 198811280109, MALIN BROBERG

Shahram Bashiry
shmaad3@gmail.com
Signerat: 2024-05-09 17:44 BankID 197904090979, SHAHRAM BASHIRY

Joakim Jarsäter
Joakim@jarsater.com
Signerat: 2024-05-07 15:55 BankID 198707020593, Joakim Jarsäter

Karl Hamrén
Kh.hamren@gmail.com
Signerat: 2024-05-07 20:05 BankID 199104202230, Nils Karl Hamrén

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 BRF Ormbacka 1.pdf	68.4 kB	aa24 a459 bc84 cfc2 3670 9317 72ac 6929 64c5 741e bc43 49f0 5ad5 6f20 b0b6 a82d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-07	14:13	Skapat Jimmy Persson, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB . IP: 95.193.41.244
2024-05-07	15:51	Signerat Nicklas Nielsen Genomfört med: BankID av NICKLAS NIELSEN, 198611290290. IP: 2.248.44.209
2024-05-07	15:55	Signerat Joakim Jarsäter Genomfört med: BankID av Joakim Jarsäter, 198707020593. IP: 155.4.166.132
2024-05-07	18:01	Signerat Malin Broberg Genomfört med: BankID av MALIN BROBERG, 198811280109. IP: 95.193.150.48

Händelser

2024-05-07	20:05	Signerat Karl Hamrén Genomfört med: BankID av Nils Karl Hamrén, 199104202230. IP: 78.66.57.33
2024-05-09	17:44	Signerat Shahram Bashiry Genomfört med: BankID av SHAHRAM BASHIRY, 197904090979. IP: 137.61.48.10



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ormbäcka 1 Organisationsnummer 769638-9720

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Ormbäcka 1 för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalande nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla

Se underskriftsdag vid den digitala underskriften

.....

Shahram Bashiry
Lekmannarevisor

Verifikat

Titel: Revisionsberättelse 2023 BRF Ormbacka 1

ID: 4ad63ba0-0eb8-11ef-a0e6-69766b2a0732

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-10

Underskrifter

Shahram Bashiry

shmaad3@gmail.com

Signerat: 2024-05-10 16:31 BankID 197904090979, SHAHRAM

BASHIRY

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse 2023 BRF Ormbacka 1 - digital.pdf	62.5 kB	08e4 8bc3 f330 f422 ee fe 1b1e 2438 e4a5 a9e6 d967 6e22 afe4 eadf 84c7 a729 d47b

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-10	12:31	Skapat Jimmy Persson, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB . IP: 83.252.6.232
2024-05-10	16:31	Signerat Shahram Bashiry Genomfört med: BankID av SHAHRAM BASHIRY, 197904090979. IP: 137.61.48.10



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19