

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Ormbäcka Äng**

769640-0501

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormbacka Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är inte medlem i någon samfällighetsförening.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret slutfört produktionen av 44 stycken bostäder med tillhörande komplementbyggnader och markarbeten. Föreningen har fått godkänd entreprenad från oberoende besiktningsman och föreningen har erhållit slutbesked från Järfälla kommun.

Slutfinansiering har tagits upp och föreningen har slutreglerat aktieöverlåtelseavtalet med Franka Citrongräs AB.

Inga andra väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Ormbacka Äng, org.nr 769640-0501, ägs till 100% av dess medlemmar.

Antal medlemmar vid årets ingång: 44 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 44 stycken

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 730	0
Resultat efter finansiella poster	-38	-18
Balansomslutning	277 983	211 448
Eget kapital	214 994	10 252
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 500	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 632	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	153	0
Räntekänslighet (%)	34,5	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	70	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	0,0

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.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 270 000	0	0	-17 850	<b>10 252 150</b>
Ökning av insatskapital	153 410 000	51 370 000			<b>204 780 000</b>
Disposition av föregående års resultat:					
Årets resultat			-17 850	17 850	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>163 680 000</b>	<b>51 370 000</b>	<b>-17 850</b>	<b>-37 658</b>	<b>214 994 492</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 850
årets förlust	-37 658
	<b>-55 508</b>

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	191 040
i ny räkning överföres	-246 548
	<b>-55 508</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 729 693	0
Övriga intäkter		6 018	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 735 711</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsavgift/skatt		-343 100	0
Driftskostnader		-576 241	0
Övriga kostnader		-84 094	-17 850
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 049	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 300 484</b>	<b>-17 850</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>435 227</b>	<b>-17 850</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-471 325	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 560	0
		<b>-472 885</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-37 658</b>	<b>-17 850</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-37 658</b>	<b>-17 850</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-37 658</b>	<b>-17 850</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	274 352 951	73 664 965
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	131 410 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>274 352 951</b>	<b>205 075 740</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>274 377 951</b>	<b>205 100 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		91 356	0
Övriga fordringar		1 976 336	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 249	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 082 941</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 521 645	6 347 513
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 604 586</b>	<b>6 347 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>277 982 537</b>	<b>211 448 253</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		163 680 000	10 270 000
Upplåtelseavgifter		51 370 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>215 050 000</b>	<b>10 270 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 850	0
Årets resultat		-37 658	-17 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-55 508</b>	<b>-17 850</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>214 994 492</b>	<b>10 252 150</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		59 700 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 700 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	6	0	126 022 386
Leverantörsskulder		2 657 729	0
Aktuella skatteskulder		343 100	0
Övriga skulder		0	73 689 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 216	1 483 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 288 045</b>	<b>201 196 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>277 982 537</b>	<b>211 448 253</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-37 658	-17 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	297 050	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>259 391</b>	<b>-17 850</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-91 356	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 991 585	0
Förändring av leverantörsskulder		2 657 729	0
Förändring av kortfristiga skulder		-853 436	1 483 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-19 257</b>	<b>1 465 902</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-69 574 260	-205 075 740
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-69 574 260</b>	<b>-205 100 740</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		59 700 000	199 712 351
Amortering av lån		-199 712 351	0
Erhållna medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		204 780 000	10 270 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>64 767 649</b>	<b>209 982 351</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 825 868</b>	<b>6 347 513</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 347 513	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 521 645</b>	<b>6 347 513</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.



### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 729 693	0
	<b>1 729 693</b>	<b>0</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme (flerbostadshusen), vatten och avlopp, sophämtning, fastighetsskötsel, städning trapphus, snöröjning, trädgårdsskötsel, avfallshantering, ekonomisk förvaltning.

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 689 965	0
Inköp	0	43 689 965
Omklassificeringar	230 960 035	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>274 650 000</b>	<b>43 689 965</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-297 049	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-297 049</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	29 975 000	0
Omklassificeringar	-29 975 000	0
Årets uppskrivningar	0	29 975 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>29 975 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>274 352 951</b>	<b>73 664 965</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 410 775	0
Inköp	83 755 638	131 410 775
Omklassificeringar	-215 166 413	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>131 410 775</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>131 410 775</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000 000	0
Inköp	0	30 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
Ingående nedskrivningar	-29 975 000	0
Årets nedskrivningar	0	-29 975 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-29 975 000</b>	<b>-29 975 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 6 Byggnadskreditiv**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på byggnadskredit uppgår till	0	167 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	126 022 386

**Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	297 050	0
	<b>297 050</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 700 000	59 075 000
	<b>59 700 000</b>	<b>59 075 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Karlin  
Ordförande

Björn Bruér

Adelina Mehra

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

Johan Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 18:09

SENT BY OWNER:

Malin Törnblom · 05.06.2024 11:18

DOCUMENT ID:

ryefDpiT40

ENVELOPE ID:

B1GwTjaN0-ryefDpiT40

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Ormbacka Äng.pdf

11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Björn Olof Bruér Bjorn.bruer@frankabostad.se	Signed Authenticated	05.06.2024 11:20 05.06.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/01) IP: 185.153.212.229
2. ADELINA MEHRA Adelina.mehra@frankabostad.se	Signed Authenticated	05.06.2024 16:15 05.06.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/07) IP: 83.187.160.114
3. ERIK KARLIN Erik.karlin@frankabostad.se	Signed Authenticated	05.06.2024 17:54 05.06.2024 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/22) IP: 83.185.88.75
4. JOHAN ANDERSSON johan.andersson@se.gt.com	Signed Authenticated	05.06.2024 18:09 05.06.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/27) IP: 194.14.78.10

\* 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