

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

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 106 828 000kr. Byggnaden är uppförd år 2023. På fastigheten finns 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:**

Joakim Jarsäter, Ordförande

Nicklas Nielsen

Karl Hamrén

Hamad Amin

Araz Seyithna

Styrelsesuppleanter:

Malin Broberg

Rebecca Hansson

Tamara Oyanedel Silva

Revisor:

Shahram Bashiry, Förtroendevald revisor

Valberedning:

Malin Broberg

Tamara Oyanedel Silvia

Atilla Kilic

Underhåll

Under året har föreningen på uppdrag av Skandinaviska Rotgruppen utfört större underhåll som monterat entrétak.

Mindre underhållsarbeten har skett under året. Inga väsentliga underhållsarbeten ligger kommande år då byggnaderna är nybyggda, styrelsen följer upp ev åtgärder vid 2 års besiktningen.

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	65
-------------	----

Nyttillkomna medlemmar	1
------------------------	---

Avgående medlemmar	2
--------------------	---

Medlemsantal vid årets slut	63
-----------------------------	----

BRF Ormbäcka 1

Org.nr. 769638-9720

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 135 419	2 351 575	51 512	0
Res. efter finansiella poster	-2 374 835	-975 564	44 909	0
Soliditet (%)	73,22	73,33	32,38	0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	674	511	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	84,6	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	12 383	12 508	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 383	12 508	-	-
Sparande (kr/kvm)	109	-65	-	-
Räntekänslighet (%)	19,5	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). *Nyckeltalet beräknas ej då medlemmarna har egna avtal gällande uppvärmning samt el. Föreningens VA kostnader bekostas av medlemmarna via obligatoriskt tillägg.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en större förlust i år med -2 210 501kr, vilket är direkt hänförd till de ökade räntekostnaderna.

Avskrivningar på byggnaden är den största enskilda kostnadsposten på -2 709 959kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar, den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Likvidmässigt har BRFen gjort ett resultat på -287 768kr. Se kassaflödesanalys på sidan 7. Detta är budgeterat då byggarna lämnade ett räntebidrag på 400 000kr i 3 år. I och med detta år har 2 av 3 år använts.

Då byggnaderna färdigställts under slutet 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.

Styrelsen har tagit beslut om att öka årsavgifter med 7% per 2025-01-01 för att möta de kommande budgeterade kostnaderna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen beslutade om en avgiftsökning med 7% fr. o.m. 2024-07-01.

I och med ett gemensamt upphandlat bredbandsavtal i föreningen tillkommer ett bredbandstillägg från 2024-10-01 på 350kr i månaden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om en avgiftsökning med 7% fr. o.m. 2025-01-01.

Föreningen har upphandlat elbilsladdare och erbjudit medlemmarna att ansluta sig till självkostnadspris.

Totalt har 17st elbilsladdare installerats i början av 2025.

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Årets- resultat
Belopp vid årets ingång	165 060 000	0	44 909	-975 564
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll		184 000	-975 564	975 564
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	-184 000	
Årets förlust			0	
				-2 374 835
Belopp vid årets utgång	165 060 000	184 000	-1 114 655	-2 374 835

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 114 655
årets förlust	-2 374 835
	-3 489 490
Styrelsen föreslår att	
Avsättning till yttre fond	184 000
i ny räkning överföres	-3 673 490
	-3 489 490

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

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	3 135 419	2 351 575
Övriga rörelseintäkter	3	<u>406 104</u>	<u>427 209</u>
		3 541 523	2 778 784
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-563 941	-545 452
Övriga externa kostnader	5	-63 365	-70 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 710 598</u>	<u>-677 490</u>
		-3 337 904	-1 293 392
Rörelseresultat		203 619	1 485 392
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader		<u>-2 578 455</u>	<u>-2 460 956</u>
		-2 578 454	-2 460 956
Resultat efter finansiella poster		-2 374 835	-975 564
Årets resultat		<u>-2 374 835</u>	<u>-975 564</u>

BRF Ormbäcka 1

Org.nr. 769638-9720

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	219 210 052	221 920 011
Inventarier, verktyg och installationer	7	76 012	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		<u>219 286 064</u>	<u>221 920 011</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		219 286 064	221 920 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 822	1 313
Övriga fordringar		575 568	630 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 619	38 632
		<u>640 009</u>	<u>670 075</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		977 422	1 203 808
Summa kassa och bank		<u>977 422</u>	<u>1 203 808</u>
Summa omsättningstillgångar		1 617 431	1 873 883
SUMMA TILLGÅNGAR		220 903 495	223 793 894

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	165 060 000	165 060 000
Fond för yttre underhåll	184 000	0
	<u>165 244 000</u>	<u>165 060 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 114 655	44 909
Årets resultat	-2 374 835	-975 564
	<u>-3 489 490</u>	<u>-930 655</u>

Summa eget kapital	161 754 510	164 129 345
--------------------	-------------	-------------

Avsättningar

Räntebidrag år 2024 samt 2025	400 000	800 000
Summa avsättningar	<u>400 000</u>	<u>800 000</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	28 193 214	28 480 982
Summa långfristiga skulder		<u>28 193 214</u>	<u>28 480 982</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	28 768 750	28 768 750
Leverantörsskulder		716 487	730 252
Aktuell skatteskuld		575 450	656 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>495 084</u>	<u>227 735</u>
Summa kortfristiga skulder		30 555 771	30 383 567

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 903 495	223 793 894
--------------------------------	--	-------------	-------------

BRF Ormbacka 1

Org.nr. 769638-9720

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	3	203 619	1 485 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 710 598	677 490
Erhållen ränta m.m.		1	0
Erlagd ränta		-2 578 455	-2 460 956
Betald inkomstskatt		0	656 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		335 763	358 756
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 509	7 777
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		37 575	-647 285
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-13 765	-1 048 357
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		185 969	166 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten		538 033	-1 162 149
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	-1 907 769
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-76 651	0
Förvärv av koncernföretag	9	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	9	0	50 000
Räntebidrag år 2024 och 2025		-400 000	800 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-476 651	-1 057 769
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	92 780 000
Förändring lån		-287 768	-91 948 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-287 768	831 685
Förändring av likvida medel		-226 386	-1 388 233
Likvida medel vid årets början		1 203 808	2 592 041
Likvida medel vid årets slut		977 422	1 203 808

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	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	2 916 108	2 255 927
	VA- tillägg	183 600	95 473
	Bredbands tillägg	35 700	0
	Elbilladsstolpar	240 346	0
	Öres-och kronutjämning	11	175
		<u>3 375 765</u>	<u>2 351 575</u>

BRF Ormbacca 1

Org.nr. 769638-9720

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Överlåtelse- och pantavgifter	5 444	26 189
	Påminnelseavgifter	660	1 020
	Räntebidrag 2 av 3	400 000	400 000
		406 104	427 209
Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel - Jour	-1 257	-51 247
	Boappa	-2 459	0
	Bredband Telia	-35 653	0
	Reparationer fastigheten	-97 305	-47 767
	Elavgifter	-27 462	-7 457
	Vatten och avlopp	-161 475	-104 907
	Sophämtning	-205 610	-212 719
	Snöskottning och grusning	-33 207	-53 466
	Fastighetsförsäkring	-73 795	-67 889
	Övrigt	-2 369	0
		-640 592	-545 452
Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ekonomisk förvaltning	-40 624	-37 237
	Övriga förvaltningskostnader	-11 015	-29 660
	Bankkostnader	-3 572	-3 193
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-5 270	0
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-2 884	-360
		-63 365	-70 450
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	222 597 501	19 350 544
	Inköp	0	1 907 769
	Omklassificeringar	0	201 339 188
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 597 501	222 597 501
	Ingående avskrivningar	-677 490	0
	Årets avskrivningar	-2 709 959	-677 490
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 387 449	-677 490
	Utgående redovisat värde	219 210 052	221 920 011
	Redovisat värde byggnader	199 859 508	202 569 467
	Redovisat värde mark	19 350 544	19 350 544
		219 210 052	221 920 011
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	106 828 000	94 316 000
	varav byggnader:	64 600 000	69 224 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Inköp	76 012	0
	Försäljningar/utrangeringar	639	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 651	0
	Försäljningar/utrangeringar	-639	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-639	0
	Utgående redovisat värde	76 012	0

NOTER**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	201 339 188
Omklassificeringar	0	-201 339 188
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	50 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-50 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank 2025-06-30 (3mån)	3,090	28 624 866	-143 884	28 480 982
Swedbank 2028-02-15 (5år)	4,080	28 624 866	-143 884	28 480 982
Kort del av långfristig skuld		-28 768 750		-28 768 750
		28 480 982	-287 768	28 193 214

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. Föreningen har haft en sänkt amortering (0,5%) under uppstartsåren och kommer från och med år 2025 amortera 1% av lånen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	64 337 500	64 337 500

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

NOTER

Järfälla

Se underskriftsdag vid de digitala underskrifterna

Joakim Jarsäter

Karl Hamrén

Nicklas Nielsen

Seyithan Araz

Hamad Amin

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

Shahram Bishary

Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.