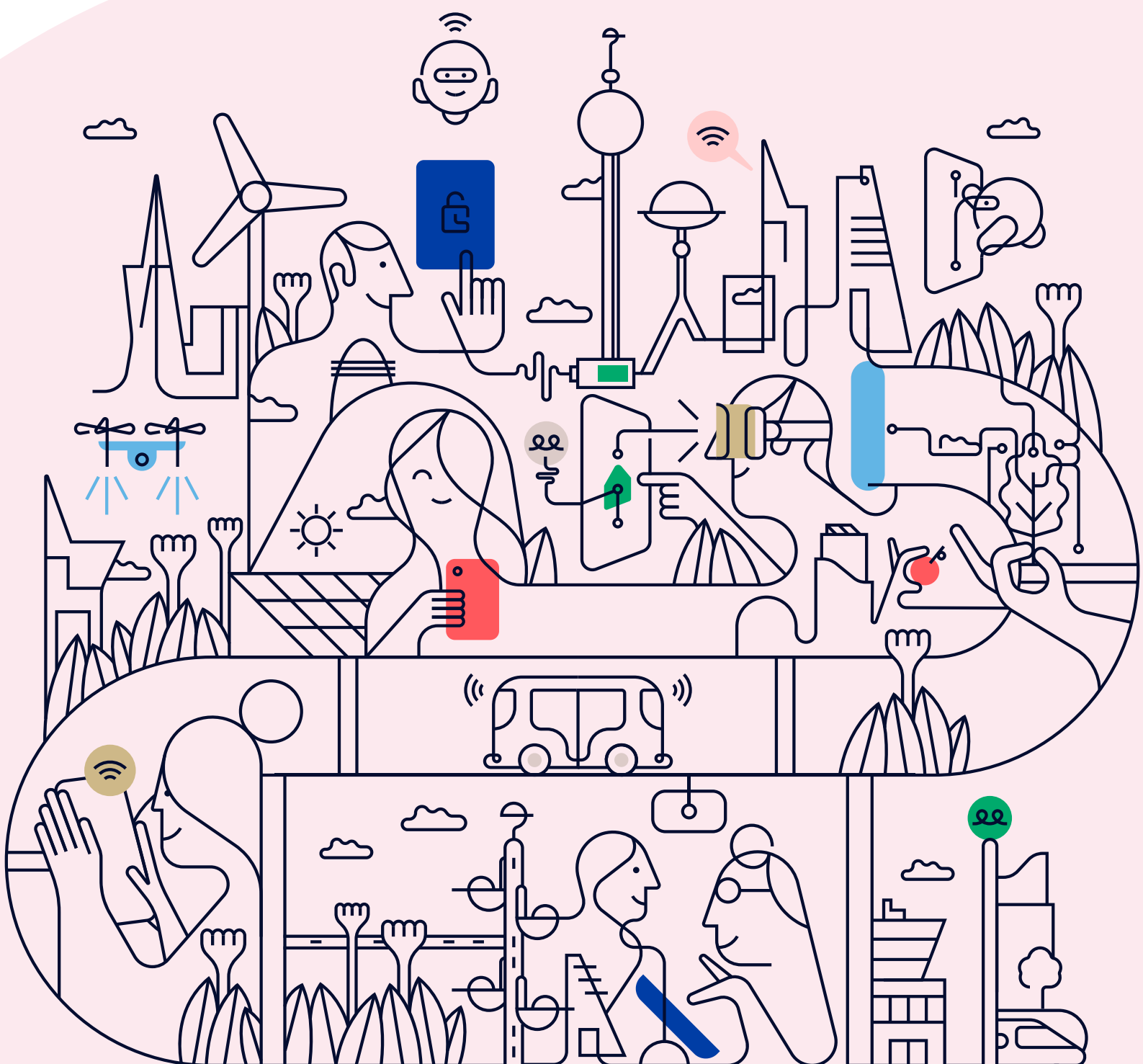




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ormbacka Äng

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 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 tidsbegränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen Ormbäcka Äng 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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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 följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Daniel Sawma	Ordförande
Karina Bernedo Grados	Styrelseledamot
Thomas Passad	Styrelseledamot
Roger Ahlbom	Styrelseledamot
Kerin Kerim Gargovic	Styrelseledamot
Isa Dag	Suppleant

Valberedning

Malin Nilsson
Sara Passad

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i föreningen av Ledamöterna.

Revisorer

Jonas Göransson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Städ i flerbostadshus	Topp Städ i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Ekströms Allservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-11-01 upp med 5%.

Förändringar i avtal

Topp Städ i Stockholm AB - byte av tidigare städfirma (Shining Servicepartner AB)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 200 174	3 054 782	1 730	-
Resultat efter fin. poster	-3 579 944	-3 600 311	-37 658	-17 850
Soliditet (%)	77	77	-	-
Yttre fond	573 120	382 080	-	-
Taxeringsvärde	125 943 000	123 342 000	34 310 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	672	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	75,3	99,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 632	12 632	12 632	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 500	12 500	12 500	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-3	-7	153	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	89	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	23	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	116	112	70	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	5,03	-	-
Räntekänslighet (%)	18,38	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 intäkterna 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.

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

Visar vilken snittränta föreningen har betalat under året.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i huvudsak på planenliga avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde. Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomi genom att tex. se över bindningstid och räntor på föreningens lån och arbeta aktivt med föreningens driftkostnader. Styrelsen arbetar även aktivt med att följa upp det ekonomiska utfallet mot budgeten.

Det är styrelsens bedömning att förlusten inte har någon uppenbar påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Övriga poster	2025-12-31
Insatser	163 680 000	-	-	163 680 000
Upplåtelseavgifter	51 370 000	-	-	51 370 000
Fond, yttre underhåll	382 080	-	191 040	573 120
Balanserat resultat	-437 588	-3 600 311	-191 040	-4 228 939
Årets resultat	-3 600 311	3 600 311	-3 579 944	-3 579 944
Eget kapital	211 394 181	0	-3 579 944	207 814 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 037 899
Årets resultat	-3 579 944
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 040
Totalt	-7 808 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 808 883

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	3 200 174	3 054 782
Övriga rörelseintäkter	3	191 234	1 162 693
Summa rörelseintäkter		3 391 408	4 217 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-1 080 767	-1 046 788
Övriga externa kostnader	7	-246 829	-147 445
Personalkostnader	8	-37 623	-37 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 564 588	-3 564 588
Summa rörelsekostnader		-4 929 807	-4 796 473
RÖRELSERESULTAT		-1 538 398	-578 998
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-19 200
Ränteintäkter och liknande resultatposter		741	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 042 287	-3 002 404
Summa finansiella poster		-2 041 545	-3 021 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 579 944	-3 600 311
ÅRETS RESULTAT		-3 579 944	-3 600 311

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	267 223 775	270 788 363
Summa materiella anläggningstillgångar		267 223 775	270 788 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		267 223 775	270 788 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 030	49 928
Övriga fordringar	11	324 953	942 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	403 255	28 561
Summa kortfristiga fordringar		740 238	1 021 360
Kassa och bank			
Kassa och bank		301 735	1 815 007
Summa kassa och bank		301 735	1 815 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 041 973	2 836 368
SUMMA TILLGÅNGAR		268 265 748	273 624 731

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 050 000	215 050 000
Fond för yttre underhåll		573 120	382 080
Summa bundet eget kapital		215 623 120	215 432 080
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 228 939	-437 588
Årets resultat		-3 579 944	-3 600 311
Summa ansamlad förlust		-7 808 883	-4 037 899
SUMMA EGET KAPITAL		207 814 237	211 394 181
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	59 700 000
Summa långfristiga skulder		0	59 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	59 700 000	0
Leverantörsskulder		94 837	71 210
Skatteskulder		15 540	350 960
Övriga kortfristiga skulder		304 660	1 676 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	336 473	432 258
Summa kortfristiga skulder		60 451 510	2 530 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 265 748	273 624 731

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 538 398	-578 998
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 564 588	3 564 588
	2 026 190	2 985 590
Erhållen ränta	741	292
Erlagd ränta	-2 027 563	-3 002 404
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-632	-16 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	117 525	1 444 789
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 793 763	-757 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 676 870	670 771
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	5 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	5 800
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 676 870	676 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 198 216	1 521 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	521 346	2 198 216

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ormbacka Äng 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. Samma redovisningsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften för radhus ingår vatten och sophantering, för flerbostadshus ingår vatten, värme och sophantering.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Byggnad	6,67 %

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

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 179 936	3 119 985
Årsavgifter - Kompensation Franka Bostad	-820 322	-421 549
Hysesintäkter lokaler	70 578	95 834
Hysesintäkter p-plats	191 759	147 318
Bredband	61 776	0
Vatten	1 536	2 084
Elintäkter rörliga	2 484	3 808
Elintäkter laddstolpe moms	74 361	28 652
Uppvärmning	3 069	4 167
Påminnelseavgift	1 140	2 880
Dröjsmålsränta	0	72
Pantsättningsavgift	15 273	12 651
Överlåtelseavgift	17 529	12 897
Administrativ avgift	245	392
Vidarefakturerade Intäkter	400 810	45 592
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	3 200 174	3 054 782

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	191 234	1 162 693
Summa	191 234	1 162 693

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	77 844	100 297
Fastighetsskötsel gård enl avtal	15 000	5 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	813	0
Städning enligt avtal	52 900	81 625
Besiktningar	4 775	0
Hissbesiktning	12 338	0
Gemensamma utrymmen	510	0
Snöröjning/sandning	6 563	49 438
Serviceavtal	48 195	53 961
Mattvätt/Hyrmattor	11 382	10 934
Förbrukningsmaterial	7 732	605
Summa	238 052	301 860

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	377 899	424 067
Vatten	174 442	109 723
Sophämtning/renhållning	112 034	98 703
Summa	664 375	632 493

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	101 298	96 940
Kabel-TV	10 356	7 635
Bredband	59 006	0
Fastighetsskatt	7 680	7 860
Summa	178 340	112 435

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 164	2 582
Tele- och datakommunikation	2 775	768
Juridiska åtgärder	37 156	0
Inkassokostnader	7 970	10 572
Revisionsarvoden extern revisor	48 750	37 313
Styrelseomkostnader	5 370	0
Fritids och trivselkostnader	403	585
Föreningskostnader	29 413	0
Förvaltningsarvode enl avtal	56 483	50 902
Överlåtelsekostnad	14 406	24 441
Pantsättningskostnad	22 050	11 180
Administration	16 890	9 102
Summa	246 829	147 445

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	8 223	9 002
Summa	37 623	37 652

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 021 635	3 002 329
Dröjsmålsränta	4	75
Kostnadsränta skatter och avgifter	20 648	0
Summa	2 042 287	3 002 404

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	274 650 000	274 650 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	274 650 000	274 650 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 861 637	-297 049
Årets avskrivning	-3 564 588	-3 564 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 426 225	-3 861 637
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE ENLIGT PLAN	267 223 775	270 788 363
<i>I utgående bokfört värde ingår mark med</i>	<i>59 483 587</i>	<i>59 483 587</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 558 000	88 764 000
Taxeringsvärde mark	32 385 000	34 578 000
Summa	125 943 000	123 342 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 227	0
Momsavräkning	2 830	0
Fordringar självfakturor	8 464	1 814
Övriga kortfristiga fordringar	0	476 336
Avräkning övrigt	83 821	81 513
Transaktionskonto	218 985	240 917
Borgo räntekonto	626	142 292
Summa	324 953	942 871

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 007	2 007
Förutbet försäkrings premier	16 986	16 338
Förutbet kabel-TV	2 640	2 573
Förutbet bredband	29 878	0
Upplupna intäkter	351 744	7 643
Summa	403 255	28 561

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Slutbetalddag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2026-12-19	2,961 %	59 700 000	59 700 000
Summa			59 700 000	59 700 000
Varav kortfristig del			59 700 000	0

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	292	3 149
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 193	5 763
Uppl kostnad Städning entrepr	0	6 000
Uppl kostn el	41 524	39 351
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	0	-14 724
Uppl kostnad Sophämtning	0	4 433
Uppl kostnad arvoden	29 400	28 650
Förutbetalda intäkter	0	69 046
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 237	9 002
Förutbet hyror/avgifter	225 827	256 588
Summa	336 473	432 258

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 700 000	59 700 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.
Upplupna intäkter från Franka Bostad reglerades 2026-05-19.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Järfälla

Daniel Sawma
Ordförande

Karina Bernedo Grados
Styrelseledamot

Kerin Kerim Gargovic
Styrelseledamot

Roger Ahlbom
Styrelseledamot

Thomas Passad
Styrelseledamot

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 21:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 13:41

DOCUMENT ID:

rJEJWp6yfx

ENVELOPE ID:

Hk4J-aayzg-rJEJWp6yfx

DOCUMENT NAME:

Brf Ormbacka Äng, 769640-0501 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

81740b0aee817be58150dca1e4a88bc5097b0a4809109
a75d6c8bc1a30f5e17de89a3b659cb5635709cb1740b61
9784bddb70e96332c873c89533329f09f1110

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. KERIN KERIM GARGOVIC kerim_gargovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:02 22.05.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.147.92
2. Per Thomas William Passad thomaslindqvist82@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:25 22.05.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.147.92
3. Daniel Sawma daniel_sawma@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 17:25 22.05.2026 17:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.149.32
4. KARINA BERNEDO GRADOS bernedo.karina@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 18:50 22.05.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.0.161
5. ROGER AHLBOM rogerahlbom@hotmail.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 19:02 22.05.2026 19:00	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.202.182
6. JONAS ALLAN GÖRANSSON jonas.goransson@jgrev.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 21:46 22.05.2026 21:45	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 2025. 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 2025 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 Standard 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.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 2025 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 revisionssed 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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:

22.05.2026 21:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.05.2026 13:41

DOCUMENT ID:

BkSyWTTkGI

ENVELOPE ID:

SyNJ-p61MI-BkSyWTTkGI

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769640-0501 (2026-05-22).pdf

2 pages

SHA-512:

47877d32225a49b86ae5f56135c6dee63b0b4777583c1
9c7b598aef65397bafddccf46ee9ca36bd528126159b05
d0d673aa3b0c294e86556c8040dbdf2705c61

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS ALLAN GÖRANSSON	Signed	22.05.2026 21:47	eID	Swedish BankID
jonas.goransson@jgrev.se	Authenticated	22.05.2026 21:47	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

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