

Årsredovisning 2025

Brf Örbyhus nr 2

717300-0220



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Örbyhus nr 2

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
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tierp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-21 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
TIERP GYLLBY 4:34	1948	Tierps kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 685 kvm. Byggnadernas totalyta är 685 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Jensen	Ordförande
Susanne Elisabet Holmgren	Vice ordförande
Ann-Marie Helenius	Styrelseledamot, sekreterara, valberedare
Karl Magnus Pettersson	Styrelseledamot
Anna-Maria Åsén	Suppleant
Zana Murad	Suppleant

Valberedning

Ann-Marie Helenius

Firmateckning

Av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2064. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

- 2026**
- Besiktning av tak
 - Besiktning av balkonger
 - Rensning av takrännor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Övrig verksamhetsinformation

Genomgång av försäkringsförhållanden och stadgar planeras under 2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes inte under året.

Det är styrelsens ambition årligen av föregående års resultat att disponera 100 000 till "Fond, yttre underhåll"

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	588 683	579 283	552 174	542 832
Resultat efter fin. poster	107 505	99 148	-202 724	128 542
Soliditet (%)	33	28	23	31
Yttre fond	398 324	357 924	400 699	360 299
Taxeringsvärde	4 304 000	4 040 000	4 040 000	4 040 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	808	778	778
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	95,5	96,6	98,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 542	1 601	1 661	1 721
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 542	1 601	1 661	1 721
Sparande / kvm totalyta, kr	200	188	-96	272
Elkostnad / kvm totalyta, kr	144	160	331	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	78	68	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	238	400	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,70	5,96	5,72	2,83
Räntekänslighet (%)	1,89	1,98	2,13	2,21

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

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	38 370	-	-	38 370
Fond, yttre underhåll	357 924	-	40 400	398 324
Reservfond	15 274	-	-	15 274
Balanserat resultat	-28 002	99 148	-40 400	30 746
Årets resultat	99 148	-99 148	107 505	107 505
Eget kapital	482 713	0	107 505	590 218

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	30 746
Årets resultat	107 505
Totalt	138 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	38 251
	138 251

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	588 683	579 283
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-1
Summa rörelseintäkter		588 680	579 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-265 304	-254 902
Övriga externa kostnader	8	-85 889	-79 638
Personalkostnader	9	-51 253	-50 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 556	-29 578
Summa rörelsekostnader		-432 002	-415 050
RÖRELSERESULTAT		156 678	164 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 450	1 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50 623	-66 563
Summa finansiella poster		-49 173	-65 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		107 505	99 148
ÅRETS RESULTAT		107 505	99 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	815 247	844 803
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		815 247	844 803
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		815 247	844 803
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 827	0
Övriga fordringar	13	25 218	24 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 233	28 080
Summa kortfristiga fordringar		61 278	53 005
Kassa och bank			
Kassa och bank		911 874	813 156
Summa kassa och bank		911 874	813 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		973 152	866 161
SUMMA TILLGÅNGAR		1 788 399	1 710 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 370	38 370
Uppskrivningsfond		15 274	15 274
Fond för yttre underhåll		398 324	357 924
Summa bundet eget kapital		451 968	411 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 746	-28 002
Årets resultat		107 505	99 148
Summa fritt eget kapital		138 251	71 146
SUMMA EGET KAPITAL		590 218	482 713
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 056 018	1 096 886
Leverantörsskulder		9 850	4 923
Skatteskulder		1 252	460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	131 061	125 982
Summa kortfristiga skulder		1 198 181	1 228 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 788 399	1 710 964

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	156 678	164 232
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	29 556	29 578
	186 234	193 810
Erhållen ränta	1 450	1 479
Erlagd ränta	-49 457	-68 248
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 227	127 041
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 273	1 451
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 632	-15 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 586	112 817
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 868	-40 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 868	-40 868
ÅRETS KASSAFLÖDE	98 718	71 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	813 156	741 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	911 874	813 156

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örbyhus nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Fastighetsförbättringar 2,00 - 10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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	559 920	553 248
Hysesintäkter, p-platser	16 100	16 550
Övriga intäkter	12 663	9 485
Summa	588 683	579 283

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	-1
Summa	-3	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö Planteringar	8 400	6 230
Snöskottning	4 650	12 750
Besiktning och service	1 725	0
Summa	14 775	18 980

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 050	0
Tvättstuga	0	4 923
Tak	8 500	0
Balkonger	0	19 114
Försäkringsärende/vattenskada	32 644	0
Summa	44 194	24 037

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	98 951	109 320
Vatten	56 082	53 468
Sophämtning	18 653	18 655
Summa	173 686	181 443

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 737	18 322
Fastighetsskatt	12 912	12 120
Summa	32 649	30 442

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	969
Övriga förvaltningskostnader	20 309	16 575
Revisionsarvoden	26 324	24 250
Ekonomisk förvaltning	39 256	37 844
Summa	85 889	79 638

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 000	39 000
Sociala avgifter	12 253	11 932
Summa	51 253	50 932

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50 623	66 563
Summa	50 623	66 563

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 703 667	1 703 667
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 703 667	1 703 667
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-858 864	-829 308
Årets avskrivning	-29 556	-29 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-888 420	-858 864
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	815 247	844 803
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 600</i>	<i>8 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 277 000	3 099 000
Taxeringsvärde mark	1 027 000	941 000
Summa	4 304 000	4 040 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	563 182	563 182
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	563 182	563 182
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-563 182	-563 160
Årets avskrivning	0	-22
Utgående ackumulerad avskrivning	-563 182	-563 182
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 218	24 925
Summa	25 218	24 925

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 376	2 268
Försäkringspremier	14 949	14 754
Förvaltning	10 908	11 058
Summa	28 233	28 080

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	4,87 %	173 018	176 886
Swedbank	2026-02-28	3,92 %	700 000	725 000
Swedbank	2026-01-28	3,94 %	183 000	195 000
Summa			1 056 018	1 096 886
Varav kortfristig del			1 056 018	1 096 886

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 851 678 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 089	52 830
El	12 004	14 424
Utgiftsräntor	5 982	4 816
Vatten	4 340	4 702
Förutbetalda avgifter/hyror	45 646	49 210
Summa	131 061	125 982

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 856 100	1 856 100

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Reparation efter vattenläcka kommer att ske under vinter/vår 2026. 2026-02-01 höjs avgiften med 150 kr/boende-m². Avgift för parkeringsplats med el-stolpe höjs med 25 kr och utan el-stolpe med 15 kr

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

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

Tierp

Ann-Marie Helenius
Styrelseledamot, sekreterara, valberedare

Johan Jensen
Ordförande

Karl Magnus Pettersson
Styrelseledamot

Susanne Elisabet Holmgren
Vice ordförande

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 08:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.02.2026 15:50

DOCUMENT ID:

BJ434ht3u-l

ENVELOPE ID:

Bkl2V2F2_be-BJ434ht3u-l

DOCUMENT NAME:

Brf Örbyhus nr 2, 717300-0220 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

30e89c1e87c78b7cd326c20469e063f12ea064f0ac0105
6d137e39913feae16a3898a99cbe124b3e21c4e6a5ac8
34f3a4711034b46aeade7c781b785f2a0be6

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. JOHAN JENSEN johandamgaard@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 11:02 26.02.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.11.146
2. Karl Magnus Pettersson magnuspe.68@gmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 21:44 02.03.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.21.42
3. Susanne Elisabet Holmgren susanneholmgren210@msn.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 21:44 02.03.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.21.42
4. ANN-MARIE HELENIUS ammis.helenius@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 21:45 26.02.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.44
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	04.03.2026 08:53 04.03.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.81.223

* 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 Örbyhus nr 2, org.nr 717300-0220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örbyhus nr 2 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 avveckla 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 för LCE 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 för LCE 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, förfalskning, 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 Örbyhus nr 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.03.2026 08:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.02.2026 15:50

DOCUMENT ID:

B1zhV3tnO-l

ENVELOPE ID:

rJhV3F30Wg-B1zhV3tnO-l

DOCUMENT NAME:

Brf Örbyhus 2 Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

28ace3ab70fe6aaca92cad8ea084d6cf35aa8e7e59e5f36
024597495f856a152a4cb63ab8aef9c95c379292fdb1ee
e7d01e555d1e656686d79662a3b954f3ed0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	04.03.2026 08:52 04.03.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.81.223

* 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



PAES
sealed