

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Logen i Ör
769631-5782

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Logen i Ör får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Logen i Ör registrerades den 26 januari 2016. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 18 augusti 2017. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 januari 2025.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Violen 2 i Sundbyberg den 15 december 2017.

Tomtarealen är 30 715 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av flerbostadshus med totalt 270 bostadslägenheter med totalarea på 20 110 kvm, 15 lokaler och ett antal förråd, 199 garageplatser, varav 3 MC-platser, samt 66 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning är enligt följande:

73 st	1 rum och kök
65 st	2 rum och kök
94 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
13 st	5 rum och kök
7 st	6 rum och kök

Vid räkenskapsårets slut är 222 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsrättsarea är 16 692 kvm. 45 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. 3 lägenheter är för närvarande tomställda och kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde är 344 902 000 kr, varav byggnadsvärdet är 230 400 000 kr och markvärdet är 114 502 000 kr. Värdeår är 1967.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 december 2024 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Helena Maslov	ordförande	2025
John Lindberg	vice-ordförande	2026
Ion Väyrynen Chytiris	kassör	2026
Anya Alenberg	ledamot	2026
Björn Landström	ledamot	2025
Conny Olofsson	ledamot	2026
Robin Sibborn	ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Kjell-Åke Andersson	suppleant	2025
Thomas Lindahl	suppleant	2025
Pierre Svedberg	suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Börje Kraft, Add & Subtract AB		2025
Christer Tjörnemar	internrevisor	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Anders Dahlgren	2025
Tony Holmström	2025
Sverker Rundqvist	2025
Jenny Sandström	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening: Björn Landström, John Lindberg, Helena Maslov, Ion Väyrynen Chytiris.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB t.o.m. 2024-12-31
	Förvaltnings AB Teoge fr.o.m. 2025-01-01
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Effekt Konsult och Förvaltning AB t.o.m. 2024-12-31
	Förvaltnings AB Teoge fr.o.m. 2025-01-01
Markskötsel	Habitek Utemiljö AB
Snöröjning	Habitek Utemiljö AB
Städning	HSB Ståd (garage)
	Pure Maintenance AB (trapphus m.m.)
Mattbyte	CWS Sweden AB
El	Vattenfall AB
Uppvärmning	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Avfall och Vatten
Sophämtning	Ragn-Sells AB, Sundbybergs Avfall och Vatten
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Sundbybergs Bredband AB

Underhåll

Utförda och pågående investeringar och underhållsåtgärder:

2019-2021	Stambyte
2021-2022	Sopanläggning
2021-2024	Garagerenovering
2020-pågående	Takomläggning
2023-2024	OVK, radonmätning
2024-pågående	Relining dagvattenstammar

Planerade investeringar och underhållsåtgärder:

2025-2027	Fläktbyte
2025-2026	Byte radiatorventiler

Styrelsen kommer under det första kvartalet år 2026 att sätta en ny investeringsplan för de kommande åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sommaren 2024: Garagerenovering färdigställd och bilar flyttades in i garaget.

Sommaren 2024: Lekplatsen vid miljöhuset målades och rustades upp.

Hösten 2024: Nya stadgar röstades igenom och antogs.

Årsskiftet 2024/2025: Byte av ekonomisk och teknisk förvaltare till Förvaltnings AB Teoge.

Vintern 2024/2025: Två tak renoverades och relining genomfördes.

Vintern 2025: Byte av belysning i alla trappuppgångar.

Våren 2025: Stor service av värmefilter och byte av expansionskärl.

Våren/sommaren 2025: Byte av tre takfläktar.

Sommaren 2025: Målning av staket m.m. på gården.

Sommaren 2025: Beslut om uthyrning av vissa garageplatser till externa hyresgäster.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 300 (308) medlemmar. Under året har 22 överlåtelse skett och föreningen har upplåtit tre f.d. hyresrätter till bostadsrätter.

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisar ett positivt resultat innan avskrivningar men inkluderat finansiella poster på ca 269 tkr. Resultatet belastas också av en kundförlust genom en separat ej återkommande och ej kassaflödespåverkande nedskrivning av en gammal tvistig fordran (vattenskada från år 2020) på ca 908 tkr. Justerat resultat för föreningen bortsett från avskrivningar och nedskrivningen av den tvistiga fordran är positivt med ca 1,18 mkr. Styrelsens mål för nästa räkenskapsår (2025/2026) är ett överskott om ca 2,2 mkr innan avskrivningar men inkluderat finansiella poster.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkerställa föreningens stabila ekonomi med inriktning på att kassaflödet från den löpande verksamheten bibehålls positivt för att täcka avsättningar till underhållsåtgärder och den årliga amorteringen (årlig amortering enligt plan 1,2 mkr). Som ett led i säkerställa att föreningens mål uppnås behövde föreningen höja avgifterna med 15% fr o m 2025-03-01. Även ökade garageintäkter och hyreshöjningar på föreningens hyresrätter förbättrade kassaflödet.

Styrelsen har parallellt under det tredje kvartalet (januari-mars) också arbetat med att sänka föreningens kostnader för att undvika stora avgiftshöjningar i framtiden. Kostnadsbesparingarna har börjat ge effekt i räkenskaperna från det fjärde kvartalet (april - juni) och förväntas ha full effekt under nästa räkenskapsår (2025/2026).

I slutet av räkenskapsåret har flera avtal omförhandlats i syfte att få ner de löpande driftkostnaderna. Styrelsen har identifierat ytterligare intäkts- och kostnadsområden där föreningen kan öka sina intäkter och få ner sina driftskostnader. Flera av föreningens lån har också omförhandlats och fått lägre ränta i slutet av räkenskapsåret. Dessvärre har även ett stort gammalt lån med en tidigare mycket fördelaktig ränta på 0,82% förfallit till omförhandling, vilket medförde att den genomsnittliga räntan fortfarande gick upp från 1,89% till 2,28%. Endast ränteändringen motsvarar ca 7 procentenheter av den genomförda avgiftshöjningen. Amorteringen under året uppgick till ca 7 mkr.

Ytterligare ett lån som för närvarande löper med ränta 0,87% förfaller till omförhandling i början av 2026 och den genomsnittliga räntan kommer då oundvikligen gå upp ytterligare. För att kompensera för den högre räntan och taxehöjningar kommer föreningen att behöva höja avgifterna ytterligare från januari 2026 med mellan 4,5 - 6,5% beroende på ränteläget under vintern 2025/2026. Målet därefter är att eventuella framtida avgiftshöjningar kommer att följa inflationen eller ligga under fackförbundens lönemärken givet oförändrat ränteläge, detta tills föreningen når ett resultat om ca 4 mkr innan avskrivningar men inkluderat finansiella poster.

Föreningen har kontinuerliga likviditetstillskott vid upplåtelser av tidigare hyresrätter. Dessa pengar ska dock inte användas i den löpande verksamheten utan är avsedda för extraamorteringar samt finansiering av pågående och framtida investeringar för att undvika ny upplåning och sänka skuldsättningen. Föreningen besitter också outnyttjade förråd, lokaler samt garage- och parkeringsplatser som har en potential att stärka föreningens intäkter, där den största potentialen återfinns hos outnyttjade garage- och parkeringsplatser om ca 1 - 1,2 mkr i årliga intäkter.

Likvida medel vid räkenskapsårets slut uppgick till ca. 14,65 mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	18 807	16 192	16 224	15 543
Årets resultat	-10 830	-11 631	-9 240	-9 034
Soliditet (%)	64,9	64,3	64,7	65,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	706	645	595	570
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62,7	65,5	61,5	61,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 562	12 170	12 192	12 725
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 082	9 600	9 618	10 024
Räntekänslighet (%)	16,4	18,9	20,1	21,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	-39	30	42
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	275	252	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Observera att nyckeltalen som avser bostadsrättsarea påverkas även av nya upplåtelser.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 419 300	33 649 052	0	-51 533 829	-11 631 186	370 903 337
Ökning av insatskapital	4 918 900	1 336 100		-11 631 186	11 631 186	6 255 000
Avsättning yttre fond			343 350	-343 350		0
Ianspråkstagande från yttre fond			-343 350	343 350		0
Årets resultat					-10 830 310	-10 830 310
Belopp vid årets utgång	405 338 200	34 985 152	0	-63 165 015	-10 830 310	366 328 027

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-63 165 015
årets förlust	-10 830 310
	-73 995 325

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt underhållsplanen	1 457 443
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-813 821
i ny räkning överföres	-74 638 947
	-73 995 325

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	18 241 476	15 914 059
Övriga intäkter	3	565 074	277 658
		18 806 551	16 191 718
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 561 587	-9 560 217
Reparationer	5	-1 084 112	-1 571 411
Planerat underhåll	6	-813 821	-1 213 565
Fastighetsavgift/skatt		-534 500	-523 600
Övriga kostnader	7	-1 468 645	-828 247
Personalkostnader	8	-638 810	-723 041
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 099 515	-9 612 178
		-25 200 990	-24 032 259
Rörelseresultat		-6 394 440	-7 840 541
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 120	5 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 518 990	-3 795 889
		-4 435 870	-3 790 645
Resultat efter finansiella poster		-10 830 310	-11 631 187
Resultat före skatt		-10 830 310	-11 631 187
Årets resultat		-10 830 310	-11 631 186

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	540 472 371	520 950 491
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	17 099	23 507
Pågående byggnation	11, 12	6 723 157	32 080 748
		547 212 627	553 054 746
Summa anläggningstillgångar		547 212 627	553 054 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		29 696	1 380 877
Övriga fordringar	13	4 841 089	557 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	384 191	806 121
		5 254 976	2 744 400
Kassa och bank	15	11 919 593	21 110 067
Summa omsättningstillgångar		17 174 569	23 854 467
SUMMA TILLGÅNGAR		564 387 196	576 909 213

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

405 338 200

400 419 300

Uppåtelseavgifter

34 985 152

33 649 052

440 323 352

434 068 352

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-63 165 015

-51 533 829

Årets resultat

-10 830 310

-11 631 186

-73 995 325

-63 165 015

Summa eget kapital

366 328 027

370 903 337

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16, 17

85 620 000

50 000 000

Summa långfristiga skulder

85 620 000

50 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16, 17

107 380 000

149 998 250

Leverantörsskulder

1 805 906

2 660 298

Aktuella skatteskulder

1 058 100

1 036 130

Övriga skulder

76 538

68 714

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

2 118 625

2 242 484

Summa kortfristiga skulder

112 439 169

156 005 876

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

564 387 196

576 909 213

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-6 394 440	-7 840 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11 099 515	9 612 178
Erhållen ränta	5 314	5 244
Erlagd ränta	-4 687 987	-3 491 414

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

22 402 -1 714 533

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	1 895 707	-1 095 631
Förändring av kortfristiga skulder	-2 375 192	-819 242

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-457 083 -3 629 406

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 257 396	-14 739 352
--	------------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 257 396 -14 739 352

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostadsrätter	6 255 000	4 110 000
Upptagna lån	0	305 750
Amortering av lån	-6 998 250	-673 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-743 250 3 742 750

Årets kassaflöde

-6 457 729 -14 626 008

Likvida medel inkl. avräkningskonto

19

Likvida medel vid årets början	21 110 067	35 736 075
Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets slut	14 652 338	21 110 067

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
El	3,45%
Ventilation, portar, garage	4%
Sopanläggning	5%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 565 324	10 382 675
Hyresintäkter, bostäder	4 551 246	4 165 256
Hyresintäkter, garage och parkeringsplatser	1 574 707	857 479
Hyresintäkter, lokaler	234 355	224 169
Avgifter bredband och kabel-TV	224 190	220 134
Övriga intäkter	91 654	64 346
	18 241 476	15 914 059

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, anslutningsavgift för Kabel-TV och bredband (debiteras separat).

Not 3 Övriga intäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Vidarefakturerade kostnader	565 074	4 868
Elstöd	0	272 796
Öresavrundning	0	-6
	565 074	277 658

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	964 574	1 047 784
Uppvärmning	3 505 460	3 575 202
Vatten	1 278 911	1 108 149
Sophämtning	742 783	791 915
Fastighetsskötsel och förvaltning*	758 833	592 694
Markskötsel och snöröjning	607 245	999 939
Trappstädning och mattbyte	537 504	542 174
Bredband och TV	451 898	364 732
Försäkring	382 665	348 162
Självrisk	82 200	0
Myndighetskrav och tillsynsavgifter	60 013	21 988
Övriga driftskostnader	189 501	167 479
	9 561 587	9 560 218

* I årets utfall ingår uppstartsarvode samt några extra tjänster som under tidigare år redovisades under konsultarvoden.

Not 5 Reparationer

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Bostäder	546 051	1 024 307
Gemensamma utrymmen	211 321	332 358
Installationer	172 961	200 937
Huskropp utvändigt	92 409	0
Markytor	43 027	0
Övrigt	18 343	13 808
	1 084 112	1 571 410

Not 6 Planerat underhåll

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Bostäder	0	7 607
Gemensamma utrymmen	0	514 438
Installationer	0	691 520
Ventilationsåtgärder	638 345	0
Fläktbyte	133 329	0
Uppdatering underhållsplan	42 147	0
	813 821	1 213 565

Not 7 Övriga kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Revision	31 662	29 917
Förbrukningsinventarier och material	44 138	53 407
Kontorsomkostnader och IT-tjänster	69 164	37 017
Konsultarvoden och juridiska kostnader	157 340	482 056
Föreningsstämma och föreningsverksamhet	24 270	87 351
Medlemsavgifter	32 551	16 949
Kundförluster*	908 116	86
Mäklrarvoden och övriga försäljningskostnader	177 553	121 234
Övrigt	23 851	231
	1 468 645	828 248

* Nedskrivning fordring 2021 avseende ersättning för vattenskada.

Not 8 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	441 092	508 543
Arvode valberedning	7 000	0
Arvode övrigt	38 400	49 400
Sociala avgifter	152 318	165 098
	638 810	723 041

Not 9 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	573 986 067	568 314 397
Inköp *	602 613	5 671 670
Omklassificering från pågående byggnation **	30 012 374	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 601 054	573 986 067
Ingående avskrivningar	-53 035 576	-43 434 810
Årets avskrivningar	-11 093 107	-9 600 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 128 683	-53 035 576
Utgående redovisat värde	540 472 371	520 950 491
Taxeringsvärden byggnader	230 400 000	224 400 000
Taxeringsvärden mark	114 502 000	118 950 000
	344 902 000	343 350 000
Bokfört värde byggnader	385 300 091	366 373 291
Bokfört värde mark	154 577 200	154 577 200
	539 877 291	520 950 491

* Avser LED-belysning

** Avser garageombyggnation

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	89 085	89 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 085	89 085
Ingående avskrivningar	-65 578	-54 166
Årets avskrivningar	-6 408	-11 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 986	-65 578
Utgående redovisat värde	17 099	23 507

Not 11 Pågående byggnation

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	32 080 748	23 013 066
Omklassificering investeringsmoms*	-1 549 581	0
Omklassificering till byggnad*	-30 012 674	-5 727 289
Inköp	6 204 664	14 794 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 723 157	32 080 748
Utgående redovisat värde	6 723 157	32 080 748

* Avser ombyggnation garage.

Not 12 Pågående byggnation, aktuella projekt

	2025-06-30	2024-06-30
Garageombyggnation	0	31 561 955
Takomläggning	3 069 201	518 793
Relining dagvatten	3 653 956	0
	6 723 157	32 080 748

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avräkningskonto förvaltare	2 732 744	0
Skattekonto	512 614	539 098
Skattefordran	1 543 109	9 804
Övriga fordringar	52 622	8 500
	4 841 089	557 402

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupen ränta	77 806	0
Upplupen intäkt parkering	24 382	0
Försäkring	151 299	143 425
Bredband och TV	34 000	72 195
Förvaltning och fastighetsskötsel	0	93 545
Amortering	0	305 750
Skadedjursförsäkring	53 439	0
Övrigt	43 265	191 206
	384 191	806 121

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Danske Bank	64 593	21 110 067
SBAB	11 855 000	0
	11 919 593	21 110 067

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
SBAB	4,840	---	0	5 873 250
SBAB	4,580	---	0	54 725 000
SBAB	0,820	---	0	55 000 000
SBAB	0,870	2026-01-12	50 000 000	50 000 000
Danske Bank	2,447	2025-09-30	34 400 000	34 400 000
Danske Bank	2,618	2025-07-10	21 780 000	0
Danske Bank	2,660	2027-03-31	21 780 000	0
Danske Bank	2,660	2027-03-31	32 670 000	0
Danske Bank	2,810	2028-03-31	21 780 000	0
Danske Bank	3,140	2030-04-01	10 590 000	0
			193 000 000	199 998 250
Varav kortfristig del av långfristig skuld			107 380 000	149 998 250

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.
Amortering enligt villkorsbilagor uppgår till 1 200 000 kr.

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	212 000 000	212 000 000
	212 000 000	212 000 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda avgifter/hyror	1 441 967	1 362 522
Upplupen ränta	138 864	307 861
Upplupen revision	30 000	30 000
Upplupna arvoden och sociala avgifter	259 495	259 495
El	61 597	74 093
Uppvärmning	142 246	133 609
Städning	32 879	52 412
Övrigt	11 577	22 493
	2 118 625	2 242 485

Not 19 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2025-06-30	2024-06-30
Avräkningskonto förvaltare*	2 732 744	0
Danske Bank	64 593	21 110 067
SBAB	11 855 000	0
	14 652 337	21 110 067

* Föreningen har ett klientmedelskonto hos Förvaltnings AB Teoge. Kontot utgör en fordran mot förvaltaren och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Årsredovisning beslutades den 15 oktober 2025

Sundbyberg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helena Maslov
Ordförande

Anya Alenberg

Ion Väyrynen Chytiris

Björn Landström

John Lindberg

Conny Olofsson

Robin Sibborn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Börje Kraft
Auktoriserad revisor

Christer Tjörnemar
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Logen i Ör.

Org.nr 769631-5782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Logen i Ör för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 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 Standards 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.
- ♦ 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 av Brf Logen i Ör för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvars

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 samma dag som min elektroniska signatur

Börje Krafft
Auktoriserad revisor