

Årsredovisning för
BRF Örby Ängar
769638-3723

Räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter och underskrifter	8-11

Styrelsen för BRF Örby Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsningar i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-02-04.

Äkta föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar Fastigheten Örby 6:2 i Marks kommun. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 321,2 kvm. Några hyresrätter ingår ej.

Marken innehas med äganderätt.

Årsavgiften per kvadratmeter bostäder upplåten med bostadsrätt uppgår till 875 kr (917 kr) per 2025-12-31.

Årsavgifter bostäders andel av den totala nettoomsättningen uppgår till 80 procent.

Föreningens skuldsättning till kreditinstitut per kvadratmeter bostäder uppgår till 9 884 kr (9 959 kr) per 2025-12-31.

Sparande per kvadratmeter under 2025 uppgår till 250 kr.

Energikostnader per kvadratmeter uppgår till 142 kr. I energikostnader inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. I den beräknade energikostnaden ingår ej den egna förbrukningen av vatten och hushållsel.

Förändring av låneräntan påverkar resultatet på följande sätt per 2025-12-31:

Räntesats %	Påverkan i tkr
+/- 0,5 %	+/- 65 tkr
+/- 1,0 %	+/- 130 tkr

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har sitt säte i Mark.

Styrelsen och övriga funktionärer t.o.m 2025-12-31.

Niclas Arvidsberg	Ordförande
Johan Kvillborn Jensen	Ledamot
Susann Nordin	Ledamot
Karin Jokisalo	Ledamot
Henrik Josefsson	Ledamot
Johnny Persson	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 (20) medlemmar i föreningen. 3 (2) försäljningar har skett under räkenskapsåret.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet fastställdes under 2025 till 22 806 000 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett resultatunderskott om -292 tkr (-314 tkr) för verksamhetsåret 2025. Kassaflödet uppgår till 210 tkr (34 tkr).

Avskrivningar sker enligt K3-regler. Materiella anläggningstillgångar har delats komponentindelats. I samband med upprättande av underhållsplan har komponentindelningen förfinats ytterligare.

Avskrivningar resulterar i en bokföringsmässig kostnad som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

En underhållsplan för de närmaste 50 åren har tagits fram. Avsättning per år beräknas uppgå till 209 397 kr och avser underhållsåtgärder som erfordras för att bibehålla fastighetens standard och

beständighet. Underhållsplanen avser att gälla från och med 2023-01-01. I underhållsplanen ingår ej utgifter för återanskaffning av uttjänta komponenter.

Föreningens bokföringsmässiga resultatunderskott bedöms ej påverka möjligheten att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 275	1 377	1 101	1 252	1 575
Resultat efter finansiella poster	-29	-314	-376	-305	4
Soliditet (%)	69	69	69	64	56

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 000 000	209 937	-869 946	-313 618	30 025 833
Disposition av föregående års resultat:		209 937	-523 555	313 618	0
Årets resultat				-291 842	-291 842
Belopp vid årets utgång	31 000 000	419 334	-1 393 501	-291 842	29 733 991

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 393 501
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	209 397
årets förlust	-291 842
	-1 475 946
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 475 946
	-1 475 946

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 081 831	1 265 445
Övriga intäkter		193 318	111 675
		1 275 149	1 377 120
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader		-520 865	-574 284
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-621 535	-621 535
		-1 142 400	-1 195 819
Rörelseresultat		132 749	181 301
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	5 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	692	4 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-425 283	-504 125
		-424 591	-494 919
Resultat efter finansiella poster		-291 842	-313 618
Resultat före skatt		-291 842	-313 618
Årets resultat		-291 842	-313 618

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 240 013	42 860 008
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 310	3 850
		42 242 323	42 863 858
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		42 242 323	42 863 858
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 250	10 820
Övriga fordringar		24	-70 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 967	80 184
		42 241	20 828
<i>Kassa och bank</i>		540 849	331 128
Summa omsättningstillgångar		583 113	351 956
SUMMA TILLGÅNGAR		42 825 413	43 215 814

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 350 000	26 350 000
Upplåtelseavgifter		4 650 000	4 650 000
Fond för yttre underhåll	8	419 334	209 397
		31 419 334	31 209 397
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 393 501	-869 946
Årets resultat		-291 842	-313 618
		-1 685 343	-1 183 564
Summa eget kapital		29 733 991	30 025 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 958 420	13 058 404
Summa långfristiga skulder		12 958 420	13 058 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		99 984	99 984
Leverantörsskulder		32 875	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143	25 593
Summa kortfristiga skulder		133 002	131 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 825 413	43 215 814

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-312024-01-01
-2024-12-31**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat

132 749

181 301

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

621 535

621 499

Erhållen ränta

692

9 206

Erlagd ränta

-425 283

-504 089

Betald inkomstskatt

0

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****329 693****307 917****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

4 570

-2 480

Förändring av kortfristiga fordringar

-25 983

563 738

Förändring av leverantörsskulder

26 875

-296 709

Förändring av kortfristiga skulder

-25 450

-488 954

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-19 988****-224 405****Finansieringsverksamheten**

Amortering

-99 984

-99 984

Försäljning aktier

0

50 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-99 984****-49 984****Årets kassaflöde****209 721****33 528**

Likvida medel vid årets början

331 128

297 600

Likvida medel vid årets slut**540 849****331 128**

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:

Stomme och grund	80 år
Tak, fönster och fasader, balkonger och dörrar	45-50 år
Ledningar V/A och el	50-60 år
Markanläggningar	50 år
Teknikrum	20-50 år
Cykelförråd och soprum	50 år
Inventarier	5 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 200 000	14 200 000
	14 200 000	14 200 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Avgift bostäder	1 017 531	1 211 695
Avgifter p-platser inklusive laddstolpar	106 608	102 599
Övrigt	151 009	62 826
	1 275 148	1 377 120

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	692	9 206
	692	9 206

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	425 283	-504 125
	425 283	-504 125

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 605 000	39 605 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 605 000	39 605 000
Ingående avskrivningar	-1 019 997	-1 019 997
Årets avskrivningar	-619 995	-619 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 639 992	-1 639 992
Utgående redovisat värde	37 965 008	37 965 008
Taxeringsvärden byggnader	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärden mark	2 476 000	2 476 000
	22 476 000	22 476 000
Bokfört värde byggnader	33 070 008	33 070 008
Bokfört värde mark	4 895 000	4 895 000
	37 965 008	37 965 008

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 700	7 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 700	7 700
Ingående avskrivningar	-3 850	-2 310
Årets avskrivningar	-1 540	-1 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 390	-3 850
Utgående redovisat värde	5 390	3 850

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Försäljningar	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

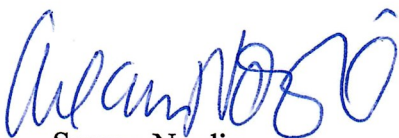
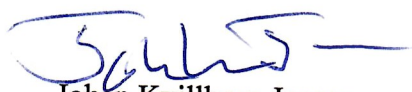
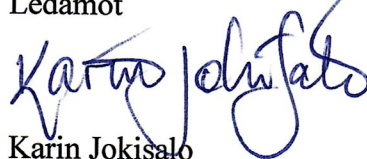
Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	209 397	209 397
	209 397	209 397

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 558 484	12 658 468

Örby 2026-04-27

Niclas Arvidsberg
OrdförandeSusann Nordin
LedamotHenrik Josefsson
LedamotJohan Kvillborn Jensen
LedamotKarin Jokisalo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-04-

Lars Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Jag Lars Andersson är vald revisor i BRF Örby Ängar. För räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god redovisningssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning.

Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag ej hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till disposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

28 4
Örby / 2026



Lars Andersson