



Årsredovisning 2025

HSB Brf Örby Slott i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Örby Slott i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6725 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ankarslutet 1	1950-01-01	1949 och 1950
Gaveln 1	1950-01-01	1950
Linjebussen 1	1950-01-01	1949 och 1950
Linjebussen 2	1950-01-01	1949 och 1950
Linjebussen 8	1950-01-01	1949 och 1950
Stridsvagnen 8	1950-01-01	1950
Trådbussen 2	1950-01-01	1949 och 1950

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	förråd	395
19	lokaler (hyresrätt)	387
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 377
33	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	281
Totalt 364 objekt		18 440

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 19 st 1 rok, 131 st 2 rok, 109 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Halldén	Ordförande	2020-06-24	
Lars-Åke Hellgren	Ledamot	2016-04-29	2025-10-17
Lars-Åke Hellgren	Suppleant	2025-10-17	
Lena Walfridsson	Ledamot	2016-04-29	
Lennart Andersson	Ledamot	2007-02-14	
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2017-05-10	
Krister Kjellin	Ledamot	2025-10-17	
Krister Kjellin	Suppleant	2021-07-07	2025-10-17
Johan Kaste	Suppleant	2025-10-17	
Johan Tysk	Suppleant	2020-06-24	
Susann Tiger	Suppleant	2021-07-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Halldén, Lena Walfridsson, Johan Tysk, Johan Kaste.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter, Lennart Andersson, Birgitta Halldén, Krister Kjellin, Lena Walfridsson.

Revisorer har varit: Anna Maria Ek med Cecilia Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Johannes Johansson (sammankallande) samt Lena Bengtsdotter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 7% from 2025-01-01 samt höjs med 10% from 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-13.

Införandet av inpasseringssystemet för hela föreningens 16 huskroppar har tagit mycket tid i anspråk, både för våra anställda samt styrelsen. All kabeldragning mellan huskropparna har utförts av våra anställda samt styrelsemedlem. Förutom tidsanspråk har även kostnaden varit hög, vilket har inneburit att den inplanerade fortsatta renoveringen av föreningens tvättstugor fått skjutas fram till 2026.

- Sedvanlig trädöversyn har genomförts och ett antal nya växter/buskar/träd har planterats.
- En omfattande vattenskada har tagit mycket tid i anspråk

- Inpasseringssystemet för föreningens samtliga 16 fastigheter har slutförts
- Ett kollektivt bredbandsavtal med Telenor har tecknats och införs 2026-02-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Takrenovering 1988, översyn 2012
1992-1993	Avloppsstammar utbytta
1993-1994	Fönsterrenovering
2003-2006	Renovering av putsfasader
2008	Samtliga undercentraler/fjärrvärmecentraler byttes
2018-2019	Renovering av samtliga portar
2013-2019	Byte av samtliga elstigarledningar, mätartavlor samt fastighetsarmaturer i trapphus och källargångar
2020 -2022	Byte av fönster utmed Örby Slottsväg 40 - 42 A samt 33 pga buller
2020	Vicevärdsexpedition renoverats
2020	Byte av styrregleringsutrustning i sex undercentraler
2008-2022	Dränering av samtliga föreningens 16 huskroppar
2022	Totalrenovering av tvättstugan på Täckhammarsvägen 25 - 29
2023	Totalrenovering av tvättstugan på Reuterholmsvägen 7 - 11
2023	Totalrenovering av taket på Vibyholmsvägen 8 - 12
2024	Installation av utvändiga sopbehållare för rest- och matavfall
2024	Inpasseringssystem Vibyholmsvägen 7 - 15
2025	Resterande fastigheter har utrustats med Inpasseringssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fortsatt renovering av tvättstugor
- Sophantering ses över enligt gällande lagstiftning avseende returhantering
- Renovering av gångväg samt ledstång ner mot Örby Slottsväg från Vibyholmsvägen
- Se över utomhusbelysningen
- Översyn och renovering av stora parkeringen samt inplanering av elstolpar
- Renovering av nerfarten till garaget
- Målning och renovering av källargångar
- Besiktning av balkonger
- Takrenoveringar

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 367 och under året har det tillkommit 39 och avgått 50 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 356.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	139	110	131	142	175
Skuldsättning, kr/kvm	1 368	1 413	1 428	1 466	1 536
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 429	1 444	1 460	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	295	301	226	243	237
Årsavgifter, kr/kvm	740	710	689	663	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	789	763	735	692	703
Nettoomsättning, tkr	14 508	13 575	13 154	12 736	12 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	-609	-232	-2 458	178	-381
Soliditet, %	16	18	18	23	22

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade kostnader för planerat underhåll och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 676 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 139 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna from 1 januari 2026 10%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	447 254	0	0	447 254
Upplåtelseavgifter, kr	4 785 225	0	0	4 785 225
Underhållsfond, kr	12 808 242	0	2 739 878	15 548 120
S:a bundet eget kapital, kr	18 040 721	0	2 739 878	20 780 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 536 892	-232 339	-2 739 878	-14 509 108
Årets resultat, kr	-232 339	232 339	-608 614	-608 614
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 769 231	0	-3 348 492	-15 117 722
S:a eget kapital, kr	6 271 490	0	-608 614	5 662 877

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 784 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 044 122 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 769 230
Årets resultat, kr	-608 614
Reservation till underhållsfond, kr	-4 784 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 044 122
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 117 722

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-15 117 722
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 507 962	13 575 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 859	189 665
Summa Rörelseintäkter		14 545 821	13 764 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 750 238	-9 369 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-705 333	-775 483
Personalkostnader	Not 6	-2 100 254	-1 993 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-896 948	-848 616
Summa Rörelsekostnader		-14 452 773	-12 986 784
Rörelseresultat		93 049	777 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 875	69 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-741 537	-1 079 397
Summa Finansiella poster		-701 662	-1 010 303
Resultat efter finansiella poster		-608 614	-232 339
Resultat före skatt		-608 614	-232 339
Årets resultat		-608 614	-232 339

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	28 440 547	29 337 495
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 440 547	29 337 495

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

28 441 047 **29 337 995**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 530	6 016
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 853 345	5 659 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	542 110	562 037
Summa Kortfristiga fordringar		6 401 985	6 228 003

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	18 247	27 958
Summa Kassa och bank		18 247	27 958

Summa Omsättningstillgångar

6 420 232 **6 255 961**

Summa Tillgångar

34 861 279 **35 593 956**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 232 479	5 232 479
Fond för yttre underhåll	15 548 120	12 808 242
Summa Bundet eget kapital	20 780 599	18 040 721

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 509 108	-11 536 892
Årets resultat	-608 614	-232 339
Summa Ansamlad förlust	-15 117 722	-11 769 230

Summa Eget kapital

5 662 877 **6 271 491**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 155 531	0
Summa Långfristiga skulder		4 155 531	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 076 726	25 501 597
Leverantörsskulder		834 359	731 033
Skatteskulder		39 338	30 776
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	487 110	462 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 605 337	2 596 302
Summa Kortfristiga skulder		25 042 870	29 322 465

Summa Skulder

29 198 401 **29 322 465**

Summa Eget kapital och skulder

34 861 279 **35 593 956**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	93 049	777 964
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	896 948	848 616
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	896 948	848 616
Erhållen ränta	39 875	70 677
Erlagd ränta	-754 625	-1 095 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 247	602 163
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	242 599	-141 628
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	158 364	585 104
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	400 963	443 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	676 209	1 045 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 449 956
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 449 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-269 340	-269 340
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-269 340	-269 340
Årets kassaflöde	406 869	-673 657
Likvida medel vid årets början	5 463 357	6 137 014
Likvida medel vid årets slut	5 870 226	5 463 357

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 067 457	12 250 944
	Årsavgifter lokaler	312 336	291 900
	Hyror lokaler	453 316	445 043
	Hyror garage och parkeringsplatser	400 740	374 589
	Hyror förbrukningsbaserad	4 964	1 413
	Hyror övrigt	130 459	130 359
	Övriga primära intäkter	146 193	99 719
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 515 465	13 593 967
	Avgiftsbortfall	0	-50
	Hysesbortfall	-7 503	-18 834
	<i>Summa</i>	-7 503	-18 884
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 507 962	13 575 083

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	142 505
	Övriga sekundära intäkter	37 859	47 160
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 859	189 665
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 083 205	-393 674
	Snö och halk-bekämpning	-94 082	-44 335
	Reparationer	-451 375	-307 278
	Planerat underhåll	-2 044 122	-667 322
	Försäkringsskador	-270 493	-840 393
	El	-441 937	-412 404
	Uppvärmning	-4 073 296	-4 018 775
	Vatten	-925 950	-1 000 994
	Sophämtning	-440 973	-810 922
	Fastighetsförsäkring	-246 760	-234 653
	Kabel-TV och bredband	-118 609	-120 876
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-543 580	-503 062
	Övriga driftkostnader	-15 855	-14 940
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 750 238	-9 369 627
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-46 979	-20 733
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-215 740	-258 832
	Administrationskostnader	-220 490	-288 870
	Extern revision	-33 750	-36 125
	Konsultkostnader	0	-13 656
	Medlemsavgifter	-83 710	-83 250
	Föreningsverksamhet	-11 170	-11 357
	Övriga förvaltningskostnader	-93 495	-62 659
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-705 333	-775 483

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	0
	Revisionsarvode	-17 763	-16 275
	Övriga arvoden	-358 530	-349 050
	Löner och övriga ersättningar	-999 329	-959 107
	Sociala avgifter	-449 187	-441 773
	Uttagsbeskattning	-265 988	-226 852
	Övriga personalkostnader	-9 456	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 100 254	-1 993 058
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	36 081	55 676
	Ränteintäkter placeringar	0	6 000
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 793	7 418
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	39 875	69 094
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-737 643	-1 079 295
	Övriga räntekostnader	-3 894	-102
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-741 537	-1 079 397

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 599 067	69 599 067
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 449 956	0
	Årets investeringar	0	1 449 956
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	72 951 523	72 951 523
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 614 028	-42 765 412
	Årets avskrivningar	-896 948	-848 616
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-44 510 976	-43 614 028
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 440 547	29 337 495
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	219 000 000	189 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 067 000	3 260 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 141 000	1 306 000
	<i>Summa</i>	350 208 000	336 566 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 338 240	55 338 240
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 338 240	55 338 240
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 851 979	5 435 399
	Övriga fordringar	1 366	224 552
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 853 345	5 659 951

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	542 110	562 037
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	542 110	562 037

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	18 247	27 958
Summa Kassa och bank	18 247	27 958

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,47%	2026-09-30	4 200 335	44 804
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	6 553 231	72 612
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	5 901 473	60 528
Stadshypotek AB	2,85%	2026-04-02	4 376 883	46 592
Stadshypotek AB	2,64%	2027-09-30	4 200 335	44 804
			25 232 257	269 340

Långfristig del	4 155 531
Nästa års amortering av långfristig skuld	44 804
Lån som ska konverteras inom ett år	21 031 922
Kortfristig del	21 076 726
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	269 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 077 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,47%	2026-09-30	4 200 335	44 804
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	6 553 231	72 612
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	5 901 473	60 528
Stadshypotek AB	2,85%	2026-04-02	4 376 883	46 592
Stadshypotek AB	2,64%	2027-09-30	4 200 335	44 804
			25 232 257	269 340

Nästa års amortering av långfristig skuld	44 804
Lån som ska konverteras inom ett år	21 031 922
Kortfristig del	21 076 726

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	13 000	13 000
Momsskuld	279 828	241 412
Källskatt	134 719	132 781
Övriga kortfristiga skulder	59 563	75 565
<i>Summa Övriga skulder</i>	487 110	462 758

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 435 236	1 210 628
Upplupna räntekostnader	57 114	70 202
Övriga upplupna kostnader	1 112 987	1 315 472
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 605 337	2 596 302

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-02-25.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm
Org.nr 702002-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholms 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Maria Ek
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Örby Slott i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Birgitta Halldén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:28:44



Åse Johansson-Kristiansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 15:31:37



Krister Kjellin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:33:55



Lennart Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 14:01:42



Lena Walfridsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 07:24:12



Anna Maria Ek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:48:31



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:43:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Örby Slott i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anna Maria Ek

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:52:08



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:42:07

