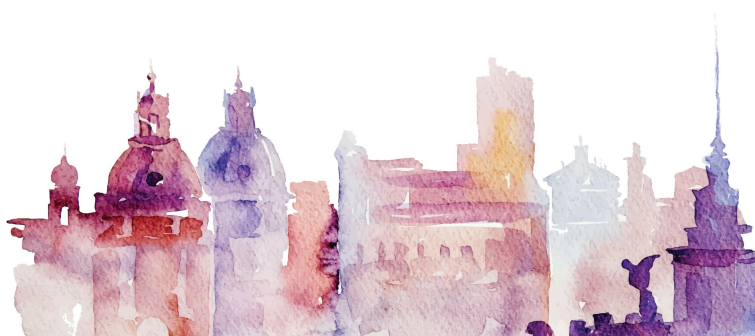


Brf Bostaden i Örby

Org.nr: 769613-9158

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bostaden i Örby, organisationsnummer 769613-9158, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1, som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerades hos Bolagsverket 2006-02-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stoppuret 1, avtal gäller till och med 2028-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa försäkring.

Styrelse

Ordförande	Madeleine Svanäng
Ledamot	Patrik Hellberg
Ledamot	Robin Lindberg
Ledamot	Jari Kalervo Kekki
Ledamot	Helena Björklund
Ledamot	Kristyn Galane
Suppleant	Priya Verma

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor	Tobias Pettersson
	Baker Tilly
Intern revisor	Birgitta Widmark

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anita Larsson och Sandra Garcia

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Skebokvarnsvägen 2-8

Nybyggnadsår: 2009

Värdeår: 2009

Fastighetsbeteckning: Stoppuret 1

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

P-platser

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
1,5 rok	8	280	27
2 rok	8	476	
3 rok	8	629	
4 rok	16	1 498	
Summa	40	2 883	

Totalt antal bostadslägenheter: 40

Totalyta (m²): 2 883

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Frubo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 01JAN25 höjdes avgiften med 5%. Under året har vi fått åtgärda ett par fönsterbleck i fasaden med läckande tätskikt. Vi är i dialog med tidigare byggherren Ikano för att säkerställa att alla plåtar har korrekt tätning. Vi har startat en projektgrupp för att renovera vår lekplatsyta på baksidan. Fastigheten genomförde stamspolning juni 2025. Föreningen har genomfört två städdagar med god uppslutning.

Medlemsinformation

62 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 62

40 bostadsrätter

62 medlemmar vid räkenskapsårets slut

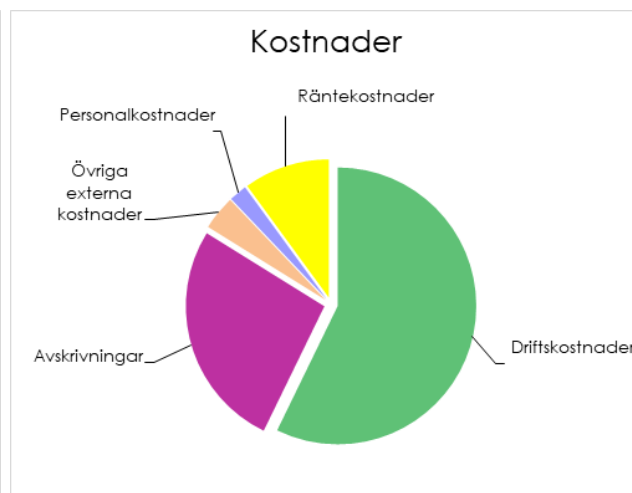
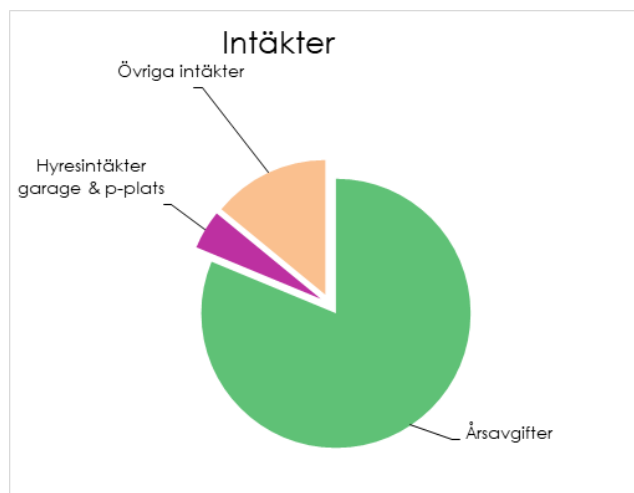
Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 719	2 653	2 809	2 470
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 855	- 953	- 357	- 698
Soliditet ¹ , %	84	84	84	84
Balansomslutning, tkr	79 159	80 110	81 269	81 810
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	888	816	778	734
Skuldsättning per kvm	4 147	4 189	4 230	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 147	4 189	4 230	
Sparande per kvm	38	36	540	
Räntekänslighet	5	5	5	
Energikostnad per kvm	313	288	289	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	88	81	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 119 588 kronor.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 950 000	1 313 406	- 5 879 302	- 953 444
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		380 000	-380 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-96 068	96 068	
Balanseras i ny räkning			- 953 444	953 444
Årets resultat				- 854 832
Belopp vid årets utgång	72 950 000	1 597 338	- 7 116 678	- 854 832

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 116 678
Årets resultat	- 854 832
Totalt	- 7 971 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 000
Balanseras i ny räkning	- 8 351 510
Totalt	- 7 971 510

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 719 129	2 652 577
Övriga rörelseintäkter		41 025	6 626
Summa rörelseintäkter		2 760 154	2 659 203
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 068 298	-1 995 558
Övriga externa kostnader	3	-145 773	-131 886
Personalkostnader	4	-75 303	-68 995
Avskrivningar		-962 979	-959 844
Summa rörelsekostnader		-3 252 353	-3 156 283
RÖRELSERESULTAT		-492 199	-497 080
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 284	17 467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 917	-473 831
Summa finansiella poster		-362 633	-456 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-854 832	-953 444
RESULTAT FÖRE SKATT		-854 832	-953 444
ÅRETS RESULTAT		-854 832	-953 444

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	77 629 605	78 569 548
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	23 036
Summa materiella anläggningstillgångar		77 629 605	78 592 584
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 629 605	78 592 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 264	0
Övriga fordringar		179 524	176 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	146 737	96 498
Summa kortfristiga fordringar		329 525	272 673
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 199 653	1 245 237
Summa kassa och bank		1 199 653	1 245 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 529 178	1 517 910
SUMMA TILLGÅNGAR		79 158 783	80 110 494

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		72 950 000	72 950 000
Fond för yttre underhåll		1 597 338	1 313 406
Summa bundet eget kapital		74 547 338	74 263 406

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-7 116 678	-5 879 302
Årets resultat		-854 832	-953 444
Summa fritt eget kapital		-7 971 510	-6 832 746

SUMMA EGET KAPITAL

66 575 828

67 430 660

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	3 780 718	0
Summa långfristiga skulder		3 780 718	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	8 175 908	12 076 214
Leverantörsskulder		230 434	203 970
Skatteskulder		8 801	6 361
Övriga skulder		200	494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	386 894	392 795
Summa kortfristiga skulder		8 802 237	12 679 834

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 158 783

80 110 494

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-492 199	-497 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		962 979	959 844
Summa		470 780	462 764
Erhållen ränta		15 284	17 467
Erlagd ränta		-377 917	-473 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		108 147	6 400
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-56 852	35 557
Förändring av rörelseskulder		22 709	-86 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74 004	-44 674
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			46 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten			46 890
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-119 588	-119 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-119 588	-119 588
Årets kassaflöde		-45 584	-117 372
Likvida medel vid årets början		1 245 237	1 361 597
Likvida medel vid årets slut		1 199 653	1 245 237

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Glastak Entré	10	10
Pasersystem till Entré	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 242 921	2 242 920
Hysesintäkter garage och p-platser	129 300	122 980
Bredband	109 920	109 920
Debiterade elkostnader	236 988	176 757
Totalt nettoomsättning	2 719 129	2 652 577

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	247 625	220 234
Uppvärmning	499 552	474 201
Vatten och avlopp	154 767	134 782
Sophämtning	190 041	188 665
Grundavtal hiss	25 215	50 453
Hissbesiktning	7 430	7 190
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	6 664	17 610
Radonmätning	1 440	1 617
Grovsopor/återvinning	7 750	10 250
Fastighetsskötsel	164 257	167 813
Fastighetsstäd	81 148	78 431
Teknisk förvaltning	0	55 137
Klottersanering	0	2 562
Snöröjning/sandning	27 488	16 072
Kommunikation	10 875	11 047
Bredband	111 956	112 096
Försäkring	54 875	57 640
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 960	64 572
Tomträttsavgälder	166 200	166 200
Förbrukningsinventarier	1 677	0
Reparation och underhåll	23 821	52 644
Reparation och underhåll fönster	41 222	0
Reparation och underhåll portar och lås	37 298	4 997
Reparation och underhåll trapphus	24 221	46 752
Reparation och underhåll hiss	67 994	49 316
Reparation och underhåll tvättstuga	4 494	4 273
Reparation och underhåll vatten och avlopp	41 711	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	11 000	1 005
Övrigt reparation och underhåll	-11 384	0
Totalt driftkostnader	2 068 298	1 995 558

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	13 400	9 000
Arvode ekonomisk förvaltning	76 968	75 828
Extra ekonomisk förvaltning	3 437	6 625
Revisionsarvode	18 625	17 875
Webbsida	4 003	1 529
Konsultarvode	21 454	10 256
Bankkostnader	3 668	2 976
Övriga administrativa kostnader	3 771	1 344
Föreningsomkostnader	447	6 453
Totalt övriga externa kostnader	145 773	131 886

Not 4. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 003	16 495
Totalt personalkostnader	75 303	68 995

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	88 441 072	88 441 072
Anskaffningsvärde markanläggningar	118 636	0
Inköp	0	118 636
Utgående anskaffningsvärden	88 559 708	88 559 708
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 990 160	- 9 061 096
Årets avskrivningar	- 929 064	- 929 064
Årets avskrivning på markanläggningar	- 10 879	- 0
Utgående avskrivningar	-10 930 103	-9 990 160
Utgående redovisat värde	77 629 605	78 569 548
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	64 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	23 600 000
	84 800 000	82 600 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	153 851	153 851
Utgående anskaffningsvärden	153 851	153 851
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 130 815	- 100 035
Årets avskrivningar	- 23 036	- 30 780
Utgående avskrivningar	- 153 851	- 130 815
Utgående redovisat värde	0	23 036

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	54 315	4 825
FRUBO AB	6 470	6 414
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	41 550	41 550
Bahnhof	27 709	27 709
HSB Stockholm	16 693	16 000
Summa	146 737	96 498

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 565796	2028-06-30	2,69 %	3 820 306	3 859 894
Stadshypotek 490745	2026-03-03	2,9 %	3 895 000	3 935 000
Stadshypotek 616373	2026-02-05	3,15 %	4 241 320	4 281 320
Summa skulder till kreditinstitut			11 956 626	12 076 214
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 175 908	-12 076 214
			3 780 718	0

De skulder som förfaller kommande år redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed, samt kommande års amortering. De har som avsikt att förnyas.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	28 883	43 510
Förskottsbet avgift/hyra	220 863	214 787
Fortum	76 188	79 534
Sthlm VA	42 503	37 193
Ellevio AB	18 457	17 771
Summa	386 894	392 795

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 095 000	15 095 000
Summa:	15 095 000	15 095 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-03

Madeleine Svanäng

Patrik Hellberg

Robin Lindberg

Jari Kalervo Kekki

Helena Björklund

Kristyn Galane

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Tobias Pettersson
Auktoriserad revisor

Birgitta Widmark
Intern revisor