Årsredovisning

för

Brf Örby Slottspark

769627-6109

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Undeskrifter	12

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Styrelsen för Brf Örby Slottspark 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

Bostadsrättsföreningen Örby Slottspark som registrerades hos Bolagsverket den 11 februari 2014 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid. 2014-11-05 förvärvade föreningen fastigheten Linjebussen 6 via förvärv av andelarna i Projekt Linjebussen 6 Ekonomisk förening. Föreningen är ett privatbostadsföretag. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 2015-06-18.Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Älvsjö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Hasse Lennart Britander	Ordförande	2026
Johan Britander	Kassör	2025
Nimo Yonadam	Ledamot	2025 (hoppa av Q1-2025)
Emilia Österberg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter		
Anders Törnvall	Suppleant	2025

Föreningen tecknas av styrelsen.
Föreningen tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer
Joakim Matsson

Valberedning
Ej tillsatt

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Fastigheter

Fastigheten är belägen på Örby Slottsväg/Tosterövägen i Stockholms Kommun Fastighetens markareal uppgår till 1 424 kvm.

På fastigheten är uppfört ett flerbostadshus i 6 våningsplan med totalt 49 bostäder samt 3 bostadsrättslokaler och 8 garageplatser belägna i markplan. Den 7 mars 2016 fick föreningens medlemmar tillträde till lägenheterna.

Alla 49 bostäder och de 3 bostadsrättslokalerna är upplåtna med bostadsrätt.
Då fastigheten är nyuppförd 2016 är styrelsens bedömning att fastighetens tekniska status är god.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa, bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetens taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringen 2025 är 83 479 000 kr varav 19 283 000 avser mark.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
49	Lägenheter	2 236
3	Br lokaler	254

Underhållsplan

Underhållsplan saknas men styrelsen avser att upprätta sådan under kommande år**.**

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning hanteras av ViRedo AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Avgiftshöjning fr.o.m 2024-11-01 med 12%

Under året har föreningens resultat belastats med 162 697 kr avseende styrelsearvoden, i övrigt har föreningen inte belastats med några kostnader eller förmåner avseende styrelsen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2024-07-01 62 st
Antal medlemmar 2025-06-30 59 st

Antal överlåtelser under året 5 st och 2 del överlåtelse.

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning	2 428	2 125	1 856	1 803
Soliditet (%)	62,8	63,7	64,7	65,4
Resultat efter finansiella poster	-3 002	-3 433	-3 210	-2 964
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	47	48	48	49
Fastighetens belåningsgrad (%)	37	37	35	34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	917	784	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 699	15 779	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 699	15 779	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	-37	0	0
Räntekänslighet (%)	17,1	20,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	218	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,1	91,8	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening, föreningen avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande, och att framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån, egna upparbetade likvida medel och en kommande avgifthöjning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	95 290 000	888 699	-23 120 939	-3 433 084	**69 624 676**
Disposition av föregående års resultat:			-3 433 084	3 433 084	**0**
Avsättning till Underhållsfond		81 466	-81 466		**0**
Årets resultat				-3 002 492	**-3 002 492**
Belopp vid årets utgång	**95 290 000**	**970 165**	**-26 635 489**	**-3 002 492**	**66 622 184**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 635 489
årets förlust	-3 002 492
	-29 637 981
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. stadgar	83 479
i ny räkning överföres	-29 721 460
	-29 637 981

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

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 428 124	2 124 971
Övriga intäkter		0	33 698
		2 428 124	**2 158 669**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-819 879	-1 025 030
Övriga externa kostnader	4	-308 847	-260 340
Personalkostnader	5	-162 697	-137 991
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 218 755	-3 218 755
		-4 510 178	**-4 642 116**
Rörelseresultat		**-2 082 054**	**-2 483 447**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 434	5 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-935 872	-955 260
		-920 438	**-949 637**
Resultat efter finansiella poster		**-3 002 492**	**-3 433 084**
Resultat före skatt		**-3 002 492**	**-3 433 084**
Årets resultat		**-3 002 492**	**-3 433 084**

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	105 091 059	108 309 814
		105 091 059	**108 309 814**
Summa anläggningstillgångar		**105 091 059**	**108 309 814**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		33 748	34 415
Övriga fordringar		8 268	35 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 935	49 845
		94 951	**119 519**
Kassa och bank		972 826	921 209
Summa omsättningstillgångar		**1 067 778**	**1 040 728**
SUMMA TILLGÅNGAR		**106 158 837**	**109 350 542**

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 290 000	95 290 000
Fond för yttre underhåll		970 165	888 699
		96 260 165	**96 178 699**
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-26 635 489	-23 120 939
Årets resultat		-3 002 492	-3 433 084
		-29 637 981	**-26 554 023**
Summa eget kapital		**66 622 184**	**69 624 676**
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		19 920 000	29 130 000
Summa långfristiga skulder		**19 920 000**	**29 130 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 170 000	10 160 000
Förskott från kunder		0	3 477
Leverantörsskulder		44 209	79 359
Övriga skulder		91 200	65 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	311 243	287 433
Summa kortfristiga skulder		**19 616 652**	**10 595 865**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**106 158 837**	**109 350 542**

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 002 492	-3 433 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 218 755	3 218 755
Betald skatt		53 121	-34 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**269 384**	**-248 364**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		667	-17 456
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 090	-2 820
Förändring av leverantörsskulder		-35 150	43 914
Förändring av kortfristiga skulder		19 807	37 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**251 618**	**-187 705**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-200 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde		**51 618**	**-387 705**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		921 209	1 308 913
Likvida medel vid årets slut		**972 827**	**921 208**

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Lånen som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 7 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Fond för yttre underhåll
Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar.

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	120
Mark/Grund	70
Markanläggning	70
Byggnads- och markinventarier	70
Tak	40
Fasad	40
Inre ytskickt (golv, väggar, innertak)	20
Installationer (el, rör, vent, mm)	20
Hiss	60
Övrigt	20

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

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

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

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.

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

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.

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	**2023-07-01 -2024-06-30**
Årsavgifter bostäder	2 130 043	1 820 074
Årsavgifter br lokaler	154 042	131 626
Hyror garage och parkeringsplatser	111 752	109 358
Fastighetskatt	26 535	53 070
Övriga intäkter	5 751	44 541
	2 428 123	**2 158 669**

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	-95 844	-130 236
Värme	-331 223	-286 668
VA	-152 474	-124 923
Avfall och återvinning	-110 118	-111 176
Städning och renhållning	-64 542	-72 637
Reparation och underhåll av fastighet	-33 442	-98 109
Åtgärder enl. underhållsplan	0	-122 929
Snöröjning	-13 500	-41 873
Fastighetsskötsel och förvaltning	-18 736	-36 479
	-819 879	**-1 025 030**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ersättning till revisior	-23 625	-20 750
Redovisningsjänster	-79 380	-77 238
Fastighetsskatt	-52 790	-26 660
Fastighetsförsäkring	-76 313	-71 948
Kabel-tv	-36 734	-36 165
Övriga kostnader	-40 005	-27 578
	-308 847	**-260 339**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-123 800	-105 000
Sociala kostnader	-38 897	-32 991
	-162 697	**-137 991**
	-162 697	**-137 991**

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	135 130 000	135 130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**135 130 000**	**135 130 000**
Ingående avskrivningar	-26 820 186	-23 601 431
Årets avskrivningar	-3 218 755	-3 218 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-30 038 941**	**-26 820 186**
Utgående redovisat värde	**105 091 059**	**108 309 814**
Taxeringsvärden byggnader	64 196 000	59 526 000
Taxeringsvärden mark	19 283 000	21 940 000
	83 479 000	**81 466 000**

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
SHB 2 år, bundet till 20260301, ränta 3,80%	0	9 410 000
SHB 5 år, bundet till 20260301, ränta 1,00%	0	9 960 000
SHB 8 år, bundet till 20290301, ränta 1,21%	9 960 000	9 960 000
SHB 3 år, bundet till 20270601, ränta 2,54%	9 960 000	0
	19 920 000	**29 330 000**

Not 8 Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
SHB 3 månader, löper ut 20240909, ränta 4,45%	0	9 960 000
SHB 2 år, bundet till 20260301, ränta 3,80% *	9 210 000	200 000
SHB 5 år, bundet till 20260301, ränta 1,00%	9 960 000	0
	19 170 000	**10 160 000**

*Amortering 200 000 kr/ år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	61 563	76 458
Förutbetalda intäkter	226 680	187 975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 000	23 000
	311 243	**287 433**

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	99 975 000	99 975 000
	99 975 000	**99 975 000**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning fr.o.m. 2025-06-01 med 10% .

Årsredovisningen har färdigställts 2025-09-10

Hasse Britander
Ordförande

Johan Britander
Ledamot

Emilia Österberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron Borevision

Joakim Mattson
Revisor
Kungsbron Borevision

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Hans Britander
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Örby Slottspark
Serienummer: 350ec1d03ef180[…]055bf8eff9fdb
IP: 217.21.xxx.xxx
2025-09-16 09:31:13 UTC

Rebecca Emilia Susanne Österberg
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Örby Slottspark
Serienummer: 129af43db98359[…]9f4fedf4f5c64
IP: 213.67.xxx.xxx
2025-09-17 07:10:25 UTC

Hasse Lennart Britander
Ordförande
På uppdrag av: Brf Örby Slottspark
Serienummer: 2548b1a8a74275[…]a231014636db7
IP: 90.129.xxx.xxx
2025-09-19 09:27:35 UTC

Joakim Mattsson
Revisor
På uppdrag av: Brf Örby Slottspark
Serienummer: 2c8898f2eca473[…]da1bb5567e672
IP: 46.39.xxx.xxx
2025-09-19 09:37:27 UTC

Penneo dokumentnyckel: PMZZZ-UCBLD-CJDPK-TKUMS-JHFCA-PTU3G

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.