

Årsredovisning

för

Brf Örsbaken 2

769614-8159

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Örsbaken 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 29 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 29 april 2026

Annika Wincent

Styrelsen för Brf Örsbaken 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ärett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-04.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Från och med oktober 2024 är avgälden 338 100 kr/år. Omförhandling med nytt fastställt belopp sker den 30 september 2034.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 37 lägenheter samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 929 kvm och lokalytan 107 kvm. Av lägenheterna är 36 upplåtna som bostadsrätt.

Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 63 788 kr år 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 59 552 000 kr, varav byggnadsvärde 28 357 000 kr och markvärde 31 195 000 kr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Bo Bra BBFF AB och städning med Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften år 2025 uppgår till 925 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 707 000 kr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 2 stycken fastighetslån om sammanlagt 7 500 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 april 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Annika Wincent
	Sally Meer Yousif, avgick december 2025
	Albin Torstensson
	Henrik Andersson Vogel
	julia Danielsson
	Ella Ahnström

Suppleanter:	Roger Steen
--------------	-------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av Sally Meer Yousif och Annika Wincent.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer
Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspoling.

Fönstermålning av framsidans fönster och gavlar.

OVK ombesiktning efter flera åtgärder.

Gasbesiktning och reparation av mindre gasläcka.

Installerat digitalt boknings-system för tvättstugorna.

Amorterat 800 000 på ett lån.

Höjt avgiften med 3 % för 2025.

Beslut om att höja avgiften med 5% för 2026 har fattats.

Föreningsmedlemmar har hjälpts åt att slipa och lacka träpartierna på portarna samt hjälpts åt att grovskura golven i källaren.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 (48) medlemmar. Under året har 6 (8) överlåtelse skett till ett snittpris av 63 818 (63 753) kr/kvm. Inga andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 024	1 920	1 729	1 610
Resultat efter finansiella poster	-889	-930	-562	-2 680
Resultat exklusive avskrivningar	-215	-256	112	-2 006
Soliditet (%)	76,22	75,56	66,09	66,91
Skuldränta (%)	1,32	1,77	1,58	1,22
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	13	13	18	17
Belåningsgrad %	22	23	32	32
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	925	873	754	685
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 888	4 303	5 936	5 936
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 684	4 077	5 624	5 624
Sparande per kvm (kr/kvm)	155	101	71	89
Räntekänslighet (%)	4,20	4,93	7,88	8,66
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	205	276	215
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,14	87,72	83,75	81,21

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån i förhållande till taxeringsvärde

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrange ringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 888 815 Kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror främst på ökade driftskostnader samt kostnader för avskrivningar. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 106 394 Kr. Nyckeltalet ”sparande per kvadratmeter” uppgår till 155 kr /Kvm. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att höja årsavgifterna från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 656 500	9 785 737	366 652	-12 947 544	-929 830	26 931 515
Disposition av föregående års resultat:			250 405	-1 180 235	929 830	0
Årets resultat					-888 915	-888 915
Belopp vid årets utgång	30 656 500	9 785 737	617 057	-14 127 779	-888 915	26 042 600

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 127 779
årets förlust	-888 915
	-15 016 694
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	707 000
ianspråk tas från yttre fond	-531 350
i ny räkning överföres	-15 192 344
	-15 016 694

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 024 347	1 919 980
Övriga rörelseintäkter		3	143
Summa rörelseintäkter		2 024 350	1 920 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 851 571	-1 564 455
Övriga externa kostnader	4	-216 689	-377 567
Personalkostnader	5	-78 851	-98 565
Avskrivningar		-674 073	-674 073
Summa rörelsekostnader		-2 821 184	-2 714 660
Rörelseresultat		-796 834	-794 537
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 120	42 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 201	-177 332
Summa finansiella poster		-92 081	-135 293
Resultat efter finansiella poster		-888 915	-929 830
Årets resultat		-888 915	-929 830

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	32 558 706	33 232 779
Summa materiella anläggningstillgångar		32 558 706	33 232 779
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		32 630 906	33 304 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	85 411
Övriga fordringar	8	717 784	362 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	114 680	100 150
Summa kortfristiga fordringar		832 465	548 525
<i>Kortfristiga finansiella placeringar</i>			
Kortfristiga finansiella placeringar		300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		405 691	1 790 629
Summa kassa och bank		405 691	1 790 629
Summa omsättningstillgångar		1 538 156	2 339 154
SUMMA TILLGÅNGAR		34 169 062	35 644 133

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 442 237

40 442 237

Fond för yttre underhåll

617 057

366 652

Summa bundet eget kapital

41 059 294

40 808 889

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-14 127 779

-12 947 544

Årets resultat

-888 915

-929 830

Summa ansamlad förlust

-15 016 694

-13 877 374

Summa eget kapital

26 042 600

26 931 515

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10

7 500 000

8 300 000

Förskott från kunder

13 650

13 650

Leverantörsskulder

92 463

0

Skatteskulder

137 118

134 103

Övriga skulder

-56

-115

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

383 287

264 980

Summa kortfristiga skulder

8 126 462

8 712 618

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 169 062

35 644 133

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-888 915	-929 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	674 073	674 073
Förändring skatteskuld/fordran	2 497	31 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-212 345	-224 280

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	85 411	-17 757
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 531	-18 580
Förändring av leverantörsskulder	129 494	-117 522
Förändring av kortfristiga skulder	118 365	-144 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 394	-522 194

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	0	4 315 000
Årets amortering	-800 000	-3 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	1 165 000

Årets kassaflöde

-693 606 **642 806**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 073 533	1 430 727
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 379 928	2 073 533

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 784 276	1 684 286
Hysesintäkter, bostäder	83 036	93 199
Hysesintäkter, lokaler	72 303	70 937
Kabel-TV och bredband	64 872	63 282
Hysesint, övr objekt ej moms	18 900	7 875
Elavgifter	960	400
	2 024 347	1 919 979

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	49 500	49 500
Trädgårdsskötsel	36 750	30 750
Städkostnader	86 840	81 213
Serviceavtal	3 994	4 766
Besiktningsskostnader	10 788	2 850
Reparationer	145 135	180 130
Planerat underhåll	531 350	460 595
Fastighetsel	54 736	49 875
Uppvärmning	400 495	382 985
Vatten och avlopp	120 987	-15 313
Avfallshantering	49 076	46 030
Försäkringskostnader	64 728	69 197
Tomträttsavgäld	225 500	157 925
Bredband	62 964	62 964
Förbrukningsmaterial	8 728	988
	1 851 571	1 564 455

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	5 520	7 500
Fastighetsavgift	63 788	60 310
Datorkommunikation	2 541	3 923
Porto	0	54
Föreningsgemensamma kostnader	14 994	14 994
Revisionsarvode	23 125	21 750
Ekonomisk förvaltning	80 801	78 968
Bankkostnader	500	250
Konsultarvoden	0	162 498
Juridisk konsultation	0	4 678
Underhållsplan	11 214	9 116
Medlems-/föreningsavgifter	10 470	0
Övriga poster	3 736	13 526
	216 689	377 567

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	60 000	55 000
Lön fastighetsskötare	0	20 000
Sociala avgifter	18 851	23 565
	78 851	98 565

Not 6 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-10 691 176	-10 017 103
Årets avskrivningar	-674 073	-674 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 365 249	-10 691 176
Utgående redovisat värde	32 558 706	33 232 779
Taxeringsvärden byggnader	28 357 000	27 544 000
Taxeringsvärden mark	31 195 000	35 206 000
	59 552 000	62 750 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
38 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 547	43 029
Avräkningskonto förvaltare	674 237	282 904
Andra kortfristiga fordringar	0	37 031
	717 784	362 964

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	17 716	11 580
Tomträttsavgäld	62 000	54 500
Bredband	15 741	15 741
Ekonomisk förvaltning	19 223	18 329
	114 680	100 150

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,342	2026-01-28	6 300 000	6 300 000
Swedbank	2,408	2026-01-28	1 200 000	2 000 000
Kortfristig del av lån			-7 500 000	-8 300 000
			0	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 7 500 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	31 670	20 561
Styrelsearvoden	55 351	44 207
Sociala avgifter	17 380	13 879
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	4 464	5 031
Fjärrvärme	54 548	51 323
Fastighetsskötsel	4 125	4 125
Avfallskostnader	11 569	10 220
Vatten- och avlopp	20 131	17 588
Reparationer	3 415	0
Förutbetalda avgifter och hyror	162 634	80 046
	383 287	264 980

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Årsredovisningen beslutades den 27 mars 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Annika Wincent

Albin Torstensson

Henrik Andersson Vogel

Julia Danielsson

Ella Ahnström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Örsbaken_2.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-13 19:03:55

Dokumentet är undertecknat av:

	ALBIN KARL MARTIN TORSTENSSON (19950713XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-13 16:57:45
	Annika Madeleine Wincent (19750402XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-08 14:11:21
	Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-04-13 19:03:55
	ELLA AHNSTRÖM (19990816XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-08 09:31:06
	HENRIK ANDERSSON VOGEL (19720425XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-09 10:28:13
	Julia Ida Kristina Danielsson (19941022XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-08 18:11:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Örsbaken_2.pdf (232026 byte)

5EFE83C31FED02D5FC57DAB2E4DA77C92DEA22F12954287089CC94E06D7698406E2BB27A9C907B616F26
3F3734AF300FA916ABD80EEC5A05094DC0BE83335078

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support