Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Logen i Ör

769631-5782

Räkenskapsåret

2025-07-01 - 2026-06-30

Dokument-ID 092221155557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Logen i Ör får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Logen i Ör registrerades den 26 januari 2016. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 18 augusti 2017. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 januari 2025.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Violen 2 i Sundbyberg den 15 december 2017.

Tomtarealen är 30 715 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av flerbostadshus med totalt 270 bostadslägenheter med totalarea på 23 880 kvm, 15 lokaler och ett antal förråd, 199 garageplatser, varav 3 MC-platser, samt 66 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning är enligt följande:

73 st	1 rum och kök
65 st	2 rum och kök
94 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
13 st	5 rum och kök
7 st	6 rum och kök

Vid räkenskapsårets slut är 222 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsrättsarea är 16 968 kvm. 45 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. 3 lägenheter är för närvarande tomställda och kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde är 344 902 000 kr, varav byggnadsvärdet är 230 400 000 kr och markvärdet är 114 502 000 kr. Värdeår är 1967.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Dokument-ID 092221155557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 november 2025 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Conny Olofsson	Ordförande	2026
Björn Landström	Vice-ordförande	2027
Ion Väyrynen Chytiris	Kassör	2026
Anya Alenberg	Sekreterare	2026
John Lindberg	Ledamot	2026
Kjell-Åke Andersson	Ledamot	2027
Johan Myrsmeden	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Helena Maslov	Suppleant	2026
Thomas Lindahl	Suppleant	2026

Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Börje Kraft, Add & Subract AB		2026
Christer Tjörnemar	Internrevisor	2026

Valberedning	***Valda t.o.m. årsstämman***
Anders Dahlgren	2026
Tony Holmström	2026
Marianela Garica Lozano	2026
Jenny Sandström	2026

Firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening: Conny Olofsson, Björn Landström, Ion Väyrynen Chytiris och John Lindberg.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Förvaltnings AB Teoge
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Förvaltnings AB Teoge
Markskötsel	Axum AB
Snöröjning	Sveriges Fastighetsförvaltning AB
Städning	Pure Maintenance AB
Mattbyte	CWS Sweden AB
El	Vattenfall AB
Uppvärmning	Norrenergi AB
Vatten	Sundbybergs Avfall och Vatten
Sophämtning	Ragn-Sells AB, Sundbybergs Avfall och Vatten, Circlona AB
Störningsjour	Securitas Sverige AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Bahnhof AB

Dokument-ID 09222115557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Underhåll

Utförda och pågående investeringar och underhållsåtgärder:

2019-2021	Stambyte
2021-2022	Sopanläggning
2021-2024	Garagerenovering
2020-2026	Takomläggning
2023-2024	OVK, radonmätning
2024-2026	Relining dagvattenstammar
2026	Inköp av egna städmaskiner för garagestädning
2026	Garagebelysning i L8-garaget

Planerade investeringar och underhållsåtgärder:

Ej fastställt	Elbilsladdning
2025-2026	Byte radiatorventiler
2025-2032	Fläktbyte
2026	Skalskydd
2026-2027	Renovering av Plaskistrappan
2026-2027	Värmefläktar i Örsvängengaragen
2026-2028	Belysning utomhus, källare och cykelrum samt portnumrering
2026-2031	Byte av maskiner och tillbehör i tvättstugan
2027	OVK
2027-2029	Översyn av cykelställ och eventuellt utomhusparkeringarnas trälister
2028-2029	Renovering av Miljontrappan
2029-2032	Fönsterrenovering
2032-2033	Översyn av taklister

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sensommaren/hösten 2025: Åtgärdat två fasadskador.
Sensommaren 2025 och våren 2026: Nedtagning av skadade träd samt träd som utgjort problem.
Hela 2025 och 2026: Radiatorventilbyten i samtliga lägenheter.
Vintern 2025/2026: Byte av belysning i L8-garaget.
Våren 2026: Byte till gemensam internetleverantör för alla lägenheter och lokaler.
Våren 2026: Målning av lekplats utanför portar 38-40.
Våren/Sommaren 2026: Åtgärdat brister på lekplatserna.
Sommaren 2026: Takrenovering färdigställd.
Sommaren 2026: Relining av dagvattenrör färdigställd.
Sommaren 2026: Rensning av förråd och lokaler för möjliggörande av uthyrning.
Sommaren 2026: Renovering av ny styrelselokal färdigställd.
Hela 2026: Åtgärdat skador på fastigheten efter branden i port 24.
Hela 2026: Omförhandling av leverantör för parkerings- och garageavtal.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 300 (310) medlemmar. Under året har 21 överlåtelser skett och föreningen har upplåtit fem f.d. hyresrätter till bostadsrätter.

Föreningens ekonomi

Styrelsen är stolta och glada över att presentera att föreningen uppvisar överskott genom ett positivt resultat innan avskrivningar men inkluderat finansiella poster om ca 3,42 mkr, vilket är det högsta överskottet i föreningens historia. Resultatet belastas också av engångskostnad om ca 281,50 tkr kopplat till lägenhetsbranden som inträffade i port 24 i januari 2026. Lite mindre än hälften av kostnaden för branden är tagen och nästa hälft kommer att belasta nästa räkenskapsår (2026/2027). Justerat överskott bortsett från engångskostnaden relaterad till branden är positivt med ca 3,70 mkr. Styrelsens kortsiktiga mål om ett årligt överskott om 2,2 mkr som sattes upp vintern 2024/2025, att gälla från räkenskapsåret 2025/2026, är därmed uppnått. Styrelsens långsiktiga mål är ett årligt överskott om ca 4 mkr.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkerställa föreningens stabila ekonomi med inriktning på att kassaflödet från den löpande verksamheten bibehålls positivt för att täcka avsättningar till underhållsåtgärder, investeringar och den årliga amorteringen (årlig amortering enligt plan 1,2 mkr). Som ett led i att säkerställa att föreningens mål uppnås behövde föreningen höja avgifterna med 5,70% fr o m 2026-01-01. Detta främst på grund av att föreningens sista lån från lågräntеperioden förhandlades om. Även ökade antal medlemmar, garage- och lokalintäkter samt hyreshöjningen på 3,25% på föreningens hyresrätter förbättrade intäkterna och därmed kassaflödet. Styrelsen har parallellt under både förra och detta räkenskapsår också arbetat med att sänka föreningens kostnader för att undvika stora avgiftshöjningar i framtiden. Kostnadsbesparingarna har nu börjat ge full effekt på räkenskaperna. Ett gemensamt bredbandsavtal med Bahnhof förhandlades också fram under 2025 med start 1 maj 2026, vilket sparar hundralappar i månaden för alla boende.

Styrelsens mål innefattar att eventuella framtida avgiftshöjningar kommer att följa inflationen eller ligga under fackförbundens lönemärken vid ett högre ränteläge eller stora taxekostnadsförändringar för att bibehålla det nuvarande överskottet. Styrelsen ser i dagsläget ingen anledning att höja avgifterna allt annat lika.

Föreningen har kontinuerliga likviditetstillskott vid upplåtelser av tidigare hyresrätter. Dessa pengar ska dock inte användas i den löpande verksamheten utan är avsedda för extraamorteringar samt finansiering av pågående och framtida investeringar för att undvika ny upplåning och sänka skuldsättningen. Under året gjordes upplåtelser av lägenheter för 9,75 mkr, vilket stärkte föreningens kassa och ekonomi.

Föreningen besitter också outnyttjade förråd, lokaler samt garage- och parkeringsplatser som har en potential att stärka föreningens intäkter. Störst potential finns i de outnyttjade garage- och parkeringsplatserna om ca 1 - 1,2 mkr i årliga intäkter.

Likvida medel vid räkenskapsårets början uppgick till ca 14,65 mkr och vid räkenskapsårets slut till ca 23,82 mkr. Styrelsen avser att bibehålla kassan på mellan 18 och 20 mkr. Föreningens starka kassa verkar som en trygghet i osäkra tider, bidrar till lägre nettoskuldsättning och utgör ett sparande för framtida investeringar. Föreningens nettoskuld uppgår till ca 168 mkr efter beaktande av föreningens kassa om ca 23,82 mkr (Not 16 Skulder till kreditinstitut minus Not 19 Likvida medel inkl. avräkningskonto). Justerade nyckeltal med beaktning av kassan ger föreningen en Nettoskuld per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) om 9 889 och en Nettoskuldsättning per kvm (kr/kvm) om 7 034. Kassan genererade också rekordhöga ränteintäkter om ca 357 tkr för räkenskapsåret och dessa förväntas öka ytterligare under nästa räkenskapsår.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**
Nettoomsättning	20 476	18 807	16 192	16 224	15 543
Årets resultat	-7 730	-10 830	-11 631	-9 240	-9 034
Soliditet (%)	65,2	64,9	64,6	65,1	65,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	793	706	645	595	570
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,7	62,7	65,5	61,5	61,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	11 292	11 562	12 170	12 192	12 725
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	8 032	8 082	9 600	9 618	10 024
Räntekänslighet (%)	14,2	16,4	18,9	20,1	21,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	83	-39	30	42
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	241	275	252	N/A

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Observera att nyckeltalen som avser bostadsrättsarea påverkas även av nya upplåtelser.

* Föreningens nettoskuld uppgår till ca 168 mkr efter beaktande av föreningens kassa om ca 23,82 mkr (Not 16 Skulder till kreditinstitut minus Not 19 Likvida medel inkl. avräkningskonto). Justerade nyckeltal med beaktning av kassan ger föreningen en Nettoskuld per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) om 9 889 och en Nettoskuldsättning per kvm (kr/kvm) om 7 034.

Dokument-ID 092221155557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust i resultaträkningen för år 2025/2026. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnader. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så har föreningen ett positivt kassaflöde. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	405 338 200	34 985 152	0	-63 165 015	-10 830 310	**366 328 027**
Ökning av insatskapital	7 903 500	1 846 500				**9 750 000**
Disposition av föregående års resultat:				-10 830 310	10 830 310	**0**
Avsättning yttre fond			1 457 443	-1 457 443		**0**
Ianspråktagande från yttre fond			-813 821	813 821		**0**
Årets resultat					-7 730 053	**-7 730 053**
Belopp vid årets utgång	**413 241 700**	**36 831 652**	**643 622**	**-74 638 947**	**-7 730 053**	**368 347 974**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-74 638 947
årets förlust	-7 730 053
	-82 369 000
behandlas så att	
Reservering till yttre underhållsfond enligt underhållsplanen	480 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-346 450
i ny räkning överföres	-82 502 550
	-82 369 000

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

Dokument-ID 092221155557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	20 315 600	18 241 476
Övriga intäkter	3	160 607	565 074
		20 476 207	**18 806 551**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 761 646	-9 561 587
Reparationer	5	-1 059 042	-1 084 112
Planerat underhåll	6	-346 450	-813 821
Fastighetsavgift/skatt		-550 700	-534 500
Övriga kostnader	7	-481 314	-1 468 645
Personalkostnader	8	-602 343	-638 810
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 151 317	-11 099 515
		-23 952 812	**-25 200 990**
Rörelseresultat		**-3 476 605**	**-6 394 440**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357 684	83 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 611 132	-4 518 990
		-4 253 449	**-4 435 870**
Resultat efter finansiella poster		**-7 730 053**	**-10 830 310**
Resultat före skatt		**-7 730 053**	**-10 830 310**
Årets resultat		**-7 730 053**	**-10 830 310**

Dokument-ID 09222115557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	534 822 543	540 472 371
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	64 858	17 099
Pågående byggnation	11, 12	5 462 911	6 723 157
		540 350 312	**547 212 627**
Summa anläggningstillgångar		**540 350 312**	**547 212 627**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 601	29 696
Övriga fordringar	13	3 997 406	4 841 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	397 654	384 191
		4 410 661	**5 254 976**
Kassa och bank	15	20 444 511	11 919 593
Summa omsättningstillgångar		**24 855 172**	**17 174 569**
SUMMA TILLGÅNGAR		**565 205 484**	**564 387 196**

Dokument-ID 09222115557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Balansräkning

	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		413 241 700	405 338 200
Uppåtelseavgifter		36 831 652	34 985 152
Fond för yttre underhåll		643 622	0
		450 716 974	**440 323 352**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-74 638 947	-63 165 015
Årets resultat		-7 730 053	-10 830 310
		-82 369 000	**-73 995 325**
Summa eget kapital		**368 347 974**	**366 328 027**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	64 370 000	85 620 000
Summa långfristiga skulder		**64 370 000**	**85 620 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	127 430 000	107 380 000
Leverantörsskulder		1 741 880	1 805 906
Aktuella skatteskulder		1 085 200	1 058 100
Övriga skulder		92 564	76 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 137 866	2 118 625
Summa kortfristiga skulder		**132 487 510**	**112 439 169**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**565 205 484**	**564 387 196**

Dokument-ID 092221155557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Kassaflödesanalys

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 476 605	-6 394 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 151 317	11 099 515
Erhållen ränta		351 721	5 314
Erlagd ränta		-4 622 860	-4 687 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**3 403 573**	**22 402**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-47 901	1 895 707
Förändring av kortfristiga skulder		1 553 178	-2 375 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 908 850**	**-457 083**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 289 000	-5 257 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 289 000**	**-5 257 396**
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse bostadsrätter		9 750 000	6 255 000
Amortering av lån		-1 200 000	-6 998 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**8 550 000**	**-743 250**
Årets kassaflöde		**9 169 850**	**-6 457 729**
Likvida medel inkl. avräkningskonto	19		
Likvida medel vid årets början		14 652 338	21 110 067
Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets slut		**23 822 188**	**14 652 338**

Dokument-ID 09222115557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

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:

Byggnader	2%
El	3,45%
Ventilation, portar, garage	4%
Sopanläggning	5%

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

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Dokument-ID 09222115557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

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

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Årsavgifter, bostäder	13 233 138	11 565 324
Hyresintäkter, bostäder	4 456 771	4 551 246
Hyresintäkter, garage och parkeringsplatser	1 732 178	1 574 707
Hyresintäkter, lokaler	345 106	234 355
Avgifter bredband och kabel-TV	228 525	224 190
Övriga intäkter	319 882	91 654
	20 315 600	**18 241 476**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, anslutningsavgift för Kabel-TV och bredband (debiteras separat).

Not 3 Övriga intäkter

	2025-07-01 -2026-06-30	**2024-07-01 -2025-06-30**
Vidarefakturerade kostnader	4 352	565 074
Försäkringsersättningar	156 255	0
	160 607	**565 074**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
El	817 756	964 574
Uppvärmning	3 626 487	3 505 460
Vatten	1 495 335	1 278 911
Sophämtning	849 349	742 783
Fastighetsskötsel och förvaltning*	663 777	758 833
Markskötsel och snöröjning	738 020	607 245
Trappstädning och mattbyte	347 788	537 504
Bredband och TV	357 919	451 898
Försäkring	406 239	382 665
Självrisk	385 533	82 200
Myndighetskrav och tillsynsavgifter	11 534	60 013
Övriga driftskostnader	61 908	189 501
	9 761 645	**9 561 587**

* I föregående års utfall ingår uppstartsarvode samt några extra tjänster som under tidigare år redovisades under konsultarvoden.

Not 5 Reparationer

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Bostäder	465 417	546 051
Lokaler	10 700	0
Gemensamma utrymmen	86 454	211 321
Installationer	316 785	172 961
Huskropp utvändigt	42 919	92 409
Markytor	85 280	43 027
Övrigt	51 485	18 343
	1 059 040	**1 084 112**

Not 6 Planerat underhåll

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Bostäder	235 604	0
Ventilationsåtgärder	0	638 345
Fläktbyte	0	133 329
Uppdatering underhållsplan	0	42 147
Styrelserum	42 262	0
Övrigt underhåll	68 584	0
	346 450	**813 821**

Dokument-ID 092221155557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Not 7 Övriga kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Revision	33 366	31 662
Förbrukningsinventarier och material	33 587	44 138
Kontorsomkostnader och IT-tjänster	85 778	69 164
Konsultarvoden och juridiska kostnader	34 549	157 340
Föreningsstämma och föreningsverksamhet	24 047	24 270
Medlemsavgifter	19 403	32 551
Kundförluster*	0	908 116
Mäklararvoden och övriga försäljningskostnader	179 565	177 553
Lokalkostnader	17 928	0
Övrigt	53 090	23 851
	481 313	**1 468 645**

* Nedskrivning fordring 2021 avseende ersättning för vattenskada.

Not 8 Personalkostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Styrelsearvode	406 154	441 092
Arvode valberedning	8 600	7 000
Arvode internrevisor	5 730	0
Arvode övrigt	38 400	38 400
Sociala avgifter	143 459	152 318
	602 343	**638 810**

Not 9 Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	604 601 054	573 986 067
Inköp *	1 832 792	602 613
Omklassificering från pågående byggnation **	3 653 956	30 012 374
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**610 087 802**	**604 601 054**
Ingående avskrivningar	-64 128 683	-53 035 576
Årets avskrivningar	-11 136 576	-11 093 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-75 265 259**	**-64 128 683**
Utgående redovisat värde	**534 822 543**	**540 472 371**
Taxeringsvärden byggnader	230 400 000	230 400 000
Taxeringsvärden mark	114 502 000	114 502 000
	344 902 000	**344 902 000**
Bokfört värde byggnader	380 245 343	385 300 091
Bokfört värde mark	154 577 200	154 577 200
	534 822 543	**539 877 291**

* Avser LED-belysning samt passersystem
** Avser relining dagvatten

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	89 085	89 085
Inköp	62 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**151 585**	**89 085**
Ingående avskrivningar	-71 986	-65 578
Årets avskrivningar	-14 741	-6 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-86 727**	**-71 986**
Utgående redovisat värde	**64 858**	**17 099**

Not 11 Pågående byggnation

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	6 723 157	32 080 748
Omklassificering investeringsmoms	0	-1 549 581
Omklassificering till byggnad	-3 653 956	-30 012 374
Inköp	2 393 710	6 204 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 462 911**	**6 723 157**
Utgående redovisat värde	**5 462 911**	**6 723 157**

Not 12 Pågående byggnation, aktuella projekt

	2026-06-30	2025-06-30
Takomläggning	4 173 419	3 069 201
Relining dagvatten	0	3 653 956
Radiatorventilbyte	1 289 492	0
	5 462 911	**6 723 157**

Not 13 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Avräkningskonto förvaltare	3 377 674	2 732 744
Skattekonto	567 110	512 614
Skattefordran	0	1 543 109
Övriga fordringar	52 622	52 622
	3 997 406	**4 841 089**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupen ränta	83 770	77 806
Upplupen intäkt parkering och garage	34 211	24 382
Försäkring	143 930	151 299
Bredband och TV	39 152	34 000
Skadedjursförsäkring	57 073	53 439
Övrigt	39 517	43 265
	397 653	**384 191**

Dokument-ID 092221155557593264748 Signerat CO, BL, IVC, AA, JL, KA, JM, CT, BK

Not 15 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Danske Bank	126 651	64 593
SBAB	20 317 860	11 855 000
	20 444 511	**11 919 593**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2026-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
SBAB	2,59	2027-01-12	50 000 000	50 000 000
Danske Bank	2,38	2027-03-31	21 780 000	21 780 000
Danske Bank	2,66	2027-03-31	21 780 000	21 780 000
Danske Bank	2,66	2027-03-31	32 670 000	32 670 000
Danske Bank	2,81	2028-03-31	21 780 000	21 780 000
Danske Bank	2,64	2028-09-30	34 400 000	34 400 000
Danske Bank	3,14	2030-04-01	9 390 000	10 590 000
			191 800 000	**193 000 000**
Varav kortfristig del av långfristig skuld			107 380 000	107 380 000

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.
Amortering enligt villkorsbilagor uppgår till 1 200 000 kr.

Not 17 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	212 000 000	212 000 000
	212 000 000	**212 000 000**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda avgifter/hyror	1 596 577	1 441 967
Upplupen ränta	127 137	138 864
Upplupen revision	30 000	30 000
Upplupna arvoden och sociala avgifter	259 495	259 495
El	52 476	61 597
Uppvärmning	72 182	142 246
Städning	0	32 879
Övrigt	0	11 577
	2 137 867	**2 118 625**

Not 19 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2026-06-30	2025-06-30
Avräkningskonto förvaltare*	3 377 674	2 732 744
Danske Bank	126 651	64 593
SBAB	20 317 860	11 855 000
	23 822 185	**14 652 337**

* Föreningen har ett klientmedelskonto hos Förvaltnings AB Teoge. Kontot utgör en fordran mot förvaltaren och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Årsredovisning beslutades den 10 september 2026

Sundbyberg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conny Olofsson
Ordförande

Björn Landström
Vice-ordförande

Ion Väyrynen Chytiris
Kassör

Anya Alenberg
Sekreterare

John Lindberg

Kjell-Åke Andersson

Johan Myrsmeden

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Börje Kraft
Auktoriserad revisor

Christer Tjörnemar
Internrevisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593264748

Dokument

Brf Logen i Ör - ÅR 2025-2026 slutgiltig
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-10-26 14:07:15 CET (+0100) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-10-29 12:53:43 CET (+0100)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Conny Olofsson (CO)
conny@logenbrf.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY OLOFSSON"
Signerade 2026-10-26 15:05:32 CET (+0100)

Björn Landström (BL)
bjorn@logenbrf.se

BankID



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN LANDSTRÖM"
Signerade 2026-10-27 17:57:08 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593264748

Ion Väyrynen Chytiris (IVC)
ion@logenbrf.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ION VÄYRYNEN CHYTIRIS"
Signerade 2026-10-26 14:13:15 CET (+0100)

Anya Alenberg (AA)
anya@logenbrf.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANYA MARIA LARSDOTTER ALENBERG"
Signerade 2026-10-26 14:09:59 CET (+0100)

John Lindberg (JL)
john@logenbrf.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN LINDBERG"
Signerade 2026-10-26 16:48:08 CET (+0100)

Kjell-Åke Andersson (KA)
kjell@logenbrf.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL ÅKE ANDERSSON"
Signerade 2026-10-27 07:59:22 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593264748

Johan Myrsmeden (JM)
johan.m@logenbrf.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Myrsmeden"
Signerade 2026-10-27 15:41:58 CET (+0100)

Christer Tjörnemar (CT)
christer@logenbrf.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER TJÖRNEMAR"
Signerade 2026-10-28 21:11:28 CET (+0100)

Börje Krafft (BK)
borje@addsubtract.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BÖRJE KRAFFT"
Signerade 2026-10-29 12:53:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Logen i Ör
Org.nr 769631-5782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Logen i Ör för år 2025-07-01—2026-06-30.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2026-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 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 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 bolagets 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 ett bolag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Logen i Ör för år 2025-07-01—2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 ansvars

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Börje Krafft

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593458005

Dokument

Logen RB 2026-06-30
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-10-28 08:31:45 CET (+0100) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-10-29 12:52:09 CET (+0100)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Börje Krafft (BK)
borje@addsubtract.se





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BÖRJE KRAFFT"
Signerade 2026-10-29 12:52:09 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

