

# Brf Bostaden i Örby

Org.nr: 769613-9158

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby, organisationsnummer 769613-9158, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 Gjensidige försäkring.

### **Styrelse**

Ordförande	Robin Lindberg
Ledamot	Priya Verma
Ledamot	Patrik Hellberg
Ledamot	Helena Björklund
Suppleant	Anders Wallin

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

På stämman deltog 17 medlemmar.

### **Revisor**

Extern	Tobias Pettersson Baker Tilly
Intern	Birgitta Widmark

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Gustaf Carlsson (ordförande) och Hampus Kalén

### 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 <sup>2</sup>	Antal platser
1,5 rok	8	280	27
2 rok	8	476	
3 rok	8	629	
4 rok	16	1 498	
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>2 883</b>	

**Totalt antal bostadslägenheter: 40**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 2 883**

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Frubo AB

Teknisk förvaltning- HSB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2023 fortsatt för installation av laddningspunkter för elfordon till parkeringen (8st). Installationen kom sedan på plats under Q1 2024 efter en försening.

- En arbetsgrupp har tagit fram riktlinjer för prissättning och köhantering.
- Säkerställt en prisreducering på 50% från Naturvårdsverket (bidrag "ladda bilen")
- Försening, finna rätt rördragningar under fastigheten för dragning av elkabel. Avklarad.

Föreningen har investerat i cykelupphängning i källarförråd Skebokvarnsvägen 2 och 4, vilket har frigjort andra ytor och förbättrat cykelförvaringen i fastigheten ytterligare.

Styrelsen säkerställde det statliga elstödet för år 2022 för bostadsrättsföreningar, och beslutade att extraamortera 76 480 SEK.

Styrelsen höjde avgiften med 6% från och med 2023-04-01 i linje med våra kostnadsökningar.

Föreningen har genomfört två städdagar med god uppslutning.

## Medlemsinformation

63 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtit.  
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
4 medlemmar har upptagits.

**40 bostadsrätter**

**62 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 809	2 470	2 419	2 389
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 357	- 698	- 1 138	- 488
Soliditet <sup>1</sup> , %	84	84	84	84
Balansomslutning, tkr	81 269	81 810	82 592	84 320
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	778	734	734	734
Skuldsättning per kvm	4 230			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 230			
Sparande per kvm	540			
Räntekänslighet	5			
Energikostnad per kvm	289			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81			

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### 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.

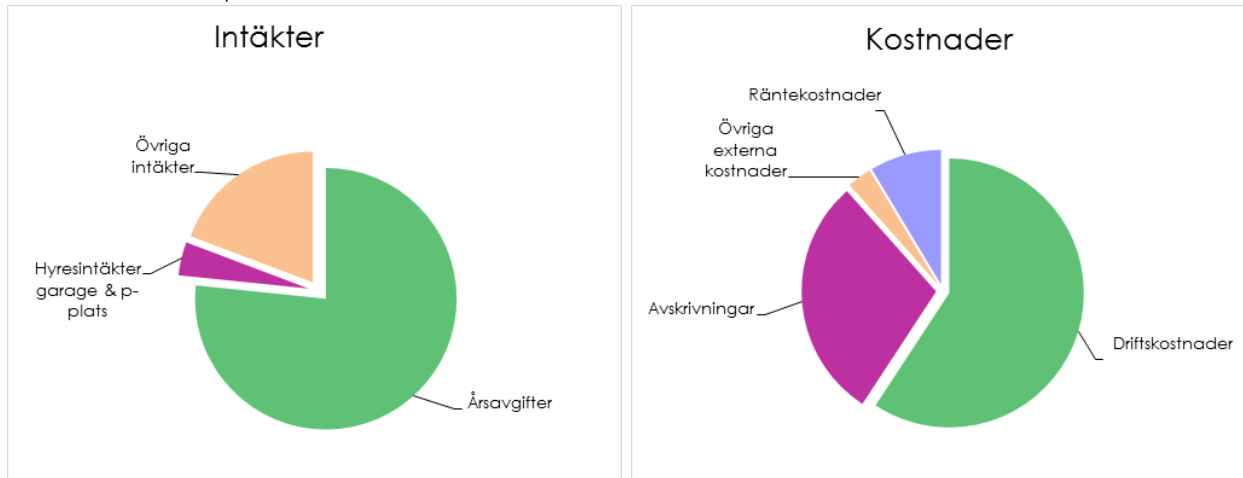
**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**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.

### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på ökade räntekostnader samt extra underhållsarbeten. Avskrivningarna som är med i resultatet påverkar inte likviditeten.



### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 196 068 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 950 000	553 406	- 4 064 194	- 698 214
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		380 000	-380 000	
Balanseras i ny räkning			- 698 214	698 214
Årets resultat				- 356 894
Belopp vid årets utgång	<b>72 950 000</b>	<b>933 406</b>	<b>- 5 142 408</b>	<b>- 356 894</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 142 408
Årets resultat	- 356 894
<b>Totalt</b>	<b>- 5 499 302</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 000
Balanseras i ny räkning	- 5 879 302
<b>Totalt</b>	<b>- 5 499 302</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	2 808 857	2 470 326
Övriga rörelseintäkter		76 880	154
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 885 737</b>	<b>2 470 480</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-1 902 720	-1 877 905
Övriga externa kostnader	3	-97 291	-101 264
Personalkostnader		0	-64 264
Avskrivningar		-959 844	-959 844
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 959 855</b>	<b>-3 003 277</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-74 118</b>	<b>-532 797</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 694	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 470	-165 567
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-282 776</b>	<b>-165 417</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-356 894</b>	<b>-698 214</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-356 894</b>	<b>-698 214</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-356 894</b>	<b>-698 214</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	79 379 976	80 309 040
Inventarier, verktyg och installationer	5	53 816	84 596
Pågående nyanläggningar		165 526	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 599 318</b>	<b>80 393 636</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>79 599 318</b>	<b>80 393 636</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		141 097	62 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	167 133	171 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>308 230</b>	<b>234 514</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 361 597	1 182 297
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 361 597</b>	<b>1 182 297</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 669 827</b>	<b>1 416 811</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 269 145</b>	<b>81 810 447</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		72 950 000	72 950 000
Fond för yttre underhåll		933 406	553 406
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 883 406</b>	<b>73 503 406</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 142 408	-4 064 194
Årets resultat		-356 894	-698 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 499 302</b>	<b>-4 762 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 384 104</b>	<b>68 740 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 859 894	12 272 076
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 859 894</b>	<b>12 272 076</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	8 335 908	119 794
Leverantörsskulder		327 006	215 380
Skatteskulder		5 349	4 335
Övriga skulder		1 574	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	355 310	457 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 025 147</b>	<b>797 373</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 269 145</b>	<b>81 810 447</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		-74 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		959 844
<b>Summa</b>		<b>885 726</b>
Erhållen ränta		4 694
Erlagd ränta		-287 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>602 950</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-73 716
Ökning av rörelseskulder		56 002
Justering rörelseresultat		-44 548
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>540 688</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-165 320
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-165 320</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån		-196 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-196 068</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>179 300</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 182 297</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 361 597</b>

# 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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	2 211 198	2 116 032
Hysesintäkter garage och p-platser	118 910	119 325
Bredband	123 120	57 120
Debiterade elkostnader	355 629	177 849
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 808 857</b>	<b>2 470 326</b>

<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	236 993	391 330
Uppvärmning	443 883	383 015
Vatten och avlopp	107 836	87 670
Sophämtning	179 426	158 856
Grundavtal hiss	0	21 240
Hissbesiktning	6 703	6 165
Radonmätning	3 900	0
Grovsopor/återvinning	4 725	3 625
Fastighetskötsel	62 047	102 858
Fastighetsstäd	74 660	68 012
Teknisk förvaltning	52 400	51 064
Snöröjning/sandning	6 579	7 494
Bevakningskostnader	0	5 894
Kommunikation	9 990	10 425
Bredband	113 293	83 634
TV	0	19 194
Försäkring	51 442	44 521
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 188	60 760
Tomträttsavgälder	166 200	166 200
Förbrukningsmaterial	3 220	2 432
Reparation och underhåll	96 814	10 477
Reparation och underhåll portar och lås	31 199	0
Reparation och underhåll trapphus	20 247	49 163
Reparation och underhåll hiss	47 365	40 110
Reparation och underhåll tvättstuga	4 098	0
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	728	6 404
Reparation och underhåll uppvärmning	6 798	0
Reparation och underhåll VVS	0	22 980
Reparation och underhåll gård/trädgård	107 987	74 381
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 902 720</b>	<b>1 877 905</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 480
Arvode ekonomisk förvaltning	71 412	64 788
Extra ekonomisk förvaltning	3 134	2 333
Revisionsarvode	6 000	15 251
Webbsida	1 439	1 239
Konsultarvode	8 177	7 783
Bankkostnader	3 020	3 060
Inkassokostnader	0	531
Övriga administrativa kostnader	1 000	800
Föreningsomkostnader	3 109	0
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>97 291</b>	<b>101 264</b>

#### Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	88 441 072	88 441 072
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>88 441 072</b>	<b>88 441 072</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 8 132 032	- 7 202 968
Årets avskrivningar	- 929 064	- 929 064
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 9 061 096</b>	<b>- 8 132 032</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 379 976</b>	<b>80 309 040</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
	<b>82 600 000</b>	<b>82 600 000</b>

#### Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	153 851	153 851
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>153 851</b>	<b>153 851</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 69 255	- 38 475
Årets avskrivningar	- 30 780	- 30 780
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 100 035</b>	<b>- 69 255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 816</b>	<b>84 596</b>

#### Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	62 325	56 007
FRUBO AB	6 319	5 951
Com Hem AB	0	27 568
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	41 550	41 550
Ragn Sells	200	10 471
Bahnhof	27 989	2 687
HSB Stockholm	28 315	27 461
DinBox Sverige AB	435	0
<b>Summa</b>	<b>167 133</b>	<b>171 695</b>

#### Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek 565796	2025-06-30	3,52 %	3 899 482	3 939 070
Stadshypotek 490745	2024-06-01	0,82 %	3 975 000	4 015 000
Stadshypotek 428231	2024-02-01	4,8 %	4 321 320	4 437 800
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 195 802</b>	<b>12 391 870</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 335 908	-119 794
			<b>3 859 894</b>	<b>12 272 076</b>

De skulder som förfaller kommande år redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed.

<b>Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	0	77 210
Revisionsarvode	0	0
Upplupna utgiftsräntor	11 928	8 573
Förskottsbet avgift/hyra	216 701	222 880
Fortum	81 502	106 750
Sthlm VA	29 381	26 315
Ellevio AB	15 798	15 776
<b>Summa</b>	<b>355 310</b>	<b>457 504</b>

**Not 9. Ställda säkerheter**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

15 095 000

15 095 000

**Summa:**

**15 095 000**

**15 095 000**

## Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ den dag som framgår av min elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Robin Lindberg

\_\_\_\_\_  
Priya Verma

\_\_\_\_\_  
Patrik Hellberg

\_\_\_\_\_  
Helena Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Baker Tilly

\_\_\_\_\_  
Tobias Petterson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Birgitta Widmark  
Intern revisor