

Brf Bostaden i Örby

Org.nr: 769613-9158

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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	Madeleine Svanäng
Ledamot	Jari Kalervo Kekki HSB Ledamot

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Revisor

Revisor	Tobias Pettersson
	Baker Tilly
Intern revisor	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 m²	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

Teknisk förvaltning- HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en genomförd stadgeändring tar styrelsen ut 10% av basbeloppet för andrahandsuthyrningar. I samma stadgeändring fastställdes vår förening som medlem i HSB i och med deras stadgar. Styrelsen gick under 2024 ut med ett nyhetsbrev på ämnet tips & trix att själv förebygga vattenläckor från vitvaror i köken. På brandvarnarens dag 01DEC24 fick alla boende en ny brandvarnare i present. 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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 653	2 809	2 470	2 419
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 953	- 357	- 698	- 1 138
Soliditet ¹ , %	84	84	84	84
Balansomslutning, tkr	80 110	81 269	81 810	82 592
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	816	778	734	734
Skuldsättning per kvm	4 189	4 230		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 189	4 230		
Sparande per kvm	36	540		
Räntekänslighet	5	5		
Energikostnad per kvm	288	289		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	81		

¹ 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.

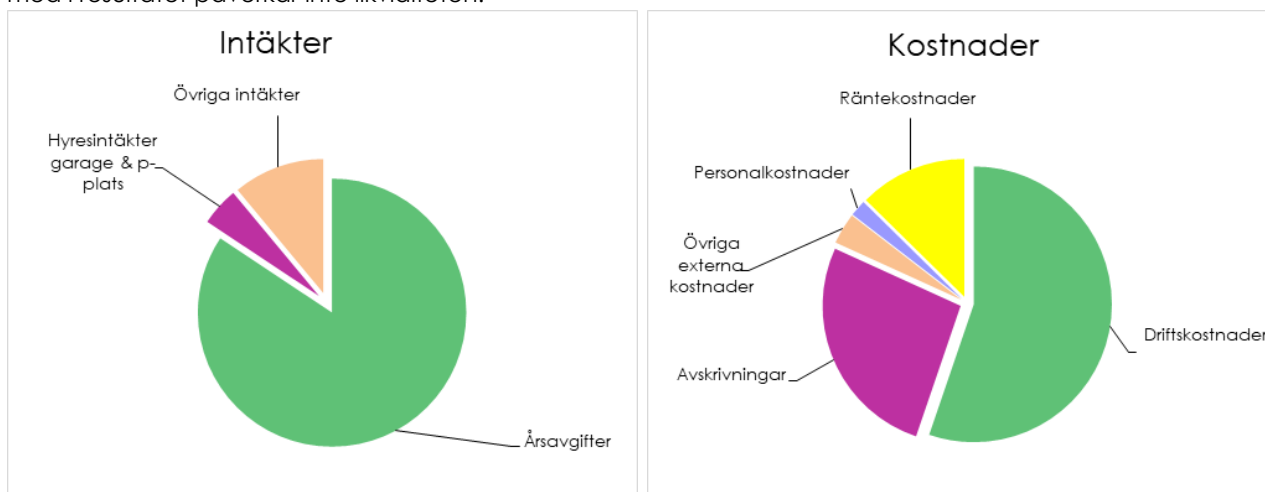
Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

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.

Upplysning 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 119 588 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 950 000	933 406	- 5 142 408	- 356 894
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		380 000	-380 000	
Balanseras i ny räkning			- 356 894	356 894
Årets resultat				- 953 444
Belopp vid årets utgång	72 950 000	1 313 406	- 5 879 302	- 953 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 879 302
Årets resultat	- 953 444
Totalt	- 6 832 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 96 068
Balanseras i ny räkning	- 7 116 678
Totalt	- 6 832 746

Styrelsen föreslår att yttre fonden nyttjas för belysningskostnader i trappen samt löpande hissunderhåll för året 2024.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 652 577	2 808 857
Övriga rörelseintäkter		6 626	76 880
Summa rörelseintäkter		2 659 203	2 885 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 995 558	-1 902 720
Övriga externa kostnader	3	-131 886	-97 291
Personalkostnader	4	-68 995	0
Avskrivningar		-959 844	-959 844
Summa rörelsekostnader		-3 156 283	-2 959 855
RÖRELSERESULTAT		-497 080	-74 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 467	4 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 831	-287 470
Summa finansiella poster		-456 364	-282 776
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-953 444	-356 894
RESULTAT FÖRE SKATT		-953 444	-356 894
ÅRETS RESULTAT		-953 444	-356 894

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	78 569 548	79 379 976
Inventarier, verktyg och installationer	6	23 036	53 816
Pågående nyanläggningar		0	165 526
Summa materiella anläggningstillgångar		78 592 584	79 599 318
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 592 584	79 599 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		176 175	141 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	96 498	167 133
Summa kortfristiga fordringar		272 673	308 230
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 245 237	1 361 597
Summa kassa och bank		1 245 237	1 361 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 517 910	1 669 827
SUMMA TILLGÅNGAR		80 110 494	81 269 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 950 000	72 950 000
Fond för yttre underhåll		1 313 406	933 406
Summa bundet eget kapital		74 263 406	73 883 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 879 302	-5 142 408
Årets resultat		-953 444	-356 894
Summa fritt eget kapital		-6 832 746	-5 499 302
SUMMA EGET KAPITAL		67 430 660	68 384 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	3 859 894
Summa långfristiga skulder		0	3 859 894
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 076 214	8 335 908
Leverantörsskulder		203 970	327 006
Skatteskulder		6 361	5 349
Övriga skulder		494	1 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	392 795	355 310
Summa kortfristiga skulder		12 679 834	9 025 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 110 494	81 269 145



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-497 080	-74 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		959 844	959 844
Betald skatt		1 012	
Summa		463 776	885 726
Erhållen ränta		17 467	4 694
Erlagd ränta		-473 831	-287 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 412	602 950
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		35 557	-73 716
Minskning av rörelseskulder		-86 631	11 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-43 662	540 688
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		46 890	-165 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten		46 890	-165 320
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-119 588	-196 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-119 588	-196 068
Årets kassaflöde		-116 360	179 300
Likvida medel vid årets början		1 361 597	1 182 297
Likvida medel vid årets slut		1 245 237	1 361 597



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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Glastak Entré	10	10
Pasersystem till Entré	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 242 920	2 211 198
Hysesintäkter garage och p-platser	122 980	118 910
Bredband	109 920	123 120
Debiterade elkostnader	176 757	355 629
Totalt nettoomsättning	2 652 577	2 808 857

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	220 234	236 993
Uppvärmning	474 201	443 883
Vatten och avlopp	134 782	107 836
Sophämtning	188 665	179 426
Grundavtal hiss	50 453	0
Hissbesiktning	7 190	6 703
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	17 610	0
Radonmätning	1 617	3 900
Grovsopor/återvinning	10 250	4 725
Fastighetsskötsel	167 813	62 047
Fastighetsstäd	78 431	74 660
Teknisk förvaltning	55 137	52 400
Klottersanering	2 562	0
Snöröjning/sandning	16 072	6 579
Kommunikation	11 047	9 990
Bredband	112 096	113 293
Försäkring	57 640	51 442
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 572	64 188
Tomträttsavgälder	166 200	166 200
Förbrukningsmaterial	0	3 220
Reparation och underhåll	52 644	96 814
Reparation och underhåll portar och lås	4 997	31 199
Reparation och underhåll trapphus	46 752	20 247
Reparation och underhåll hiss	49 316	47 365
Reparation och underhåll tvättstuga	4 273	4 098
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	0	728
Reparation och underhåll uppvärmning	0	6 798
Reparation och underhåll gård/trädgård	1 005	107 987
Totalt driftkostnader	1 995 558	1 902 720

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	9 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	75 828	71 412
Extra ekonomisk förvaltning	6 625	3 134
Revisionsarvode	17 875	6 000
Webbsida	1 529	1 439
Konsultarvode	10 256	8 177
Bankkostnader	2 976	3 020
Övriga administrativa kostnader	1 344	1 000
Föreningsomkostnader	6 453	3 109
Totalt övriga externa kostnader	131 886	97 291

Not 4. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	0
Sociala kostnader	16 495	0
Totalt personalkostnader	68 995	0

Not 5. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	88 441 072	88 441 072
Inköp	118 636	0

Utgående anskaffningsvärden**88 559 708** **88 441 072****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 9 061 096	- 8 132 032
Årets avskrivningar	- 929 064	- 929 064

Utgående avskrivningar**-9 990 160** **-9 061 096****Utgående redovisat värde****78 569 548** **79 379 976****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
	82 600 000	82 600 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	153 851	153 851
-----------------------------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärden**153 851** **153 851****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 100 035	- 69 255
Årets avskrivningar	- 30 780	- 30 780

Utgående avskrivningar**- 130 815** **- 100 035****Utgående redovisat värde****23 036** **53 816****Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsförsäkring	4 825	62 325
FRUBO AB	6 414	6 319
Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	41 550	41 550
Ragn Sells	0	200
Bahnhof	27 709	27 989
HSB Stockholm	16 000	28 315
DinBox Sverige AB	0	435
Summa	96 498	167 133

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 565796	2025-06-30	3,52 %	3 859 894	3 899 482
Stadshypotek 490745	2025-03-03	3,50 %	3 935 000	3 975 000
Stadshypotek 616373	2025-02-04	4,00 %	4 281 320	4 321 320
Summa skulder till kreditinstitut			12 076 214	12 195 802
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 076 214	-8 335 908
			0	3 859 894

De skulder som förfaller kommande år redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed. De har som avsikt att förnyas. Årets amortering har uppgått till 119 588kr.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	43 510	11 928
Förskottsbet avgift/hyra	214 787	216 701
Fortum	79 534	81 502
Sthlm VA	37 193	29 381
Ellevio AB	17 771	15 798
Summa	392 795	355 310

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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.

Robin Lindberg

Priya Verma

Patrik Hellberg

Madeleine Svanäng

Jari Kalervo Kekki

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baker Tilly
Tobias Pettersson
Auktoriserad revisor

Birgitta Widmark
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby

Org.nr 769613-9158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 föreningens 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 en förening 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 för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby för räkenskapsåret 2024 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.