

Årsredovisning
för
Brf Örby Slottspark
769627-6109

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Brf Örby Slottspark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Älvsjö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Hasse Lennart Britander	Ordförande	2023
Johan Britander	Kassör	2024
Stefan Seo	Ledamot	2023
Nimo Yonadam	Ledamot	2023
Emilia Österberg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Anders Törnvall	Suppleant	2023
-----------------	-----------	------

Föreningen tecknas av styrelsen.

Föreningen tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Matsson

Valberedning

Ej tillsatt

Fastigheter

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

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

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa, bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetens taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringen 2022 är 81 466 000 kr varav 21 940 000 avser mark.

Bostäder och lokaler

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

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning hanteras av ViRedo AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Avgiftshöjning fr.o.m 2022-07-01 med 2%.

Under året har föreningens resultat belastats med 55 868 kr avseende styrelsearvoden samt styrelse middag, i övrigt har föreningen inte belastats med några kostnader eller förmåner avseende styrelsen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2022-07-01 60 st

Antal medlemmar 2023-06-30 60 st

Antal överlåtelser under året 8 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Lån per kvm total yta (kr)	15 859	15 940	16 000	16 000
Genomsnittlig årsavgift/kvm	693	679	679	661
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	48	49	62	62
Fastighetens belåningsgrad (%)	35	34	33	33
Soliditet (%)	64,7	65,4	66,2	67,2
Resultat efter finansiella poster	-3 210	-2 964	-2 977	-3 094
Nettoomsättning	1 856	1 803	1 763	1 756
Skuldränta (%)	1,9	1,4	1,6	1,6

BOA + LOA = 2 490 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 290 000	725 767	-16 784 273	-2 963 682	76 267 812
Disposition av föregående års resultat:			-2 963 682	2 963 682	0
Avsättning till Underhållsfond		81 466	-81 466		0
Årets resultat				-3 210 052	-3 210 052
Belopp vid årets utgång	95 290 000	807 233	-19 829 421	-3 210 052	73 057 760

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 829 421
årets förlust	-3 210 052
	-23 039 473

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll enl. stadgar	81 466
i ny räkning överföres	-23 120 939
	-23 039 473

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

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 856 385 1 856 385	1 802 558 1 802 558
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-796 731	-630 699
Övriga externa kostnader	4	-227 810	-294 007
Personalkostnader	5	-55 868	-38 106
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 218 755 -4 299 164	-3 218 755 -4 181 567
Rörelseresultat		-2 442 779	-2 379 009
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 288 -767 272	-584 672 -584 672
Resultat efter finansiella poster		-3 210 051	-2 963 681
Resultat före skatt		-3 210 051	-2 963 681
Årets resultat		-3 210 052	-2 963 682

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

111 528 569

114 747 324

111 528 569

114 747 324

Summa anläggningstillgångar

111 528 569

114 747 324

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

16 959

318 444

Övriga fordringar

1 224

8 744

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 025

41 709

65 208

368 897

Kassa och bank

1 308 913

1 520 115

Summa omsättningstillgångar

1 374 121

1 889 012

SUMMA TILLGÅNGAR

112 902 690

116 636 336

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 290 000	95 290 000
Fond för yttre underhåll		807 233	725 767
		96 097 233	96 015 767
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 829 421	-16 784 273
Årets resultat		-3 210 052	-2 963 682
		-23 039 473	-19 747 955
Summa eget kapital		73 057 760	76 267 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	19 920 000	29 530 000
Summa långfristiga skulder		19 920 000	29 530 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 570 000	10 160 000
Leverantörsskulder		35 445	29 220
Aktuella skatteskulder		53 320	89 230
Övriga skulder		9 186	14 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	256 979	545 824
Summa kortfristiga skulder		19 924 930	10 838 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 902 690	116 636 336

Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 210 052	-2 963 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 218 755	3 218 755
Betald skatt	-28 390	29 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-19 687	284 939
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	301 485	34 254
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 317	-2 172
Förändring av leverantörsskulder	6 225	-5 213
Förändring av kortfristiga skulder	-293 908	8 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 202	320 156
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-150 000
Årets kassaflöde	-211 202	170 156
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 520 115	1 349 959
Likvida medel vid årets slut	1 308 913	1 520 115

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.

Föreningen har två lån med villkorsändring 2023-09-07 samt 2024-03-01 vilket redovisas som kortfristigt och två lån med villkorsändring 2026-03-01 samt 2029-03-01 vilket redovisas som långfristigt per 2023-06-30.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 573 733	1 531 630
Årsavgifter br lokaler	151 154	159 568
Hyror garage och parkeringsplatser	108 003	108 000
Övriga intäkter	23 494	3 360
	1 856 384	1 802 558

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	-128 585	-161 580
Värme	-217 130	-91 943
VA	-101 802	-88 831
Avfall och återvinning	-109 117	-99 563
Städning och renhållning	-65 509	-68 891
Reparation och underhåll av fastighet	-107 841	-57 302
Snöröjning	-31 994	-28 613
Fastighetsskötsel och förvaltning	-34 753	-33 976
	-796 731	-630 699

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ersättning till revisior	-19 250	-18 625
Redovisningsjånster	-77 913	-77 363
Fastighetsskatt	-14 710	-89 230
Fastighetsförsäkring	-65 221	-60 391
Kabel-tv	-34 007	-31 357
Övriga kostnader	-16 709	-17 041
	-227 810	-294 007

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-43 300	-30 000
Sociala kostnader	-12 568	-8 106
	-55 868	-38 106
	-55 868	-38 106

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	135 130 000	135 130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 130 000	135 130 000
Ingående avskrivningar	-20 382 676	-17 163 921
Årets avskrivningar	-3 218 755	-3 218 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 601 431	-20 382 676
Utgående redovisat värde	111 528 569	114 747 324
Taxeringsvärden byggnader	59 526 000	59 526 000
Taxeringsvärden mark	21 940 000	21 940 000
	81 466 000	81 466 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
SHB 3 år, bundet till 20240301, ränta 2,30%	0	9 610 000
SHB 5 år, bundet till 20260301, ränta 1,00%	9 960 000	9 960 000
SHB 8 år, bundet till 20290301, ränta 1,21%	9 960 000	9 960 000
SHB Lån ,bundet till 20230907, ränta 4,45%	0	0
	19 920 000	29 530 000

Not 8 Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
SHB 3 månader, löper ut 20230907, ränta 4,45%	9 960 000	9 960 000
SHB lån 146691, löper ut 20240301, ränta 2,3%	9 610 000	200 000
	19 570 000	10 160 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	65 079	47 327
Förutbetalda intäkter	168 900	475 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 000	23 000
	256 979	545 824

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	99 975 000	99 975 000
	99 975 000	99 975 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning fr.o.m 2023-07-01 med 5%.

Hasse Britander
Ordförande

Mats Seo
Ledamot

Johan Britander
Ledamot

Nimo Yonadam
Ledamot

Emilöia Österberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattson
Revisor
BoRevision

PENNEO

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

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

Johan Hans Britander

Styrelseledamot

Serienummer: 19970704xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-11-08 14:30:33 UTC



Hasse Lennart Britander

Styrelseordförande

Serienummer: 19590305xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-11-08 14:32:27 UTC



Rebecca Emilia Susanne Österberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19960413xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-11-08 17:51:00 UTC



NIMO YONADAM

Styrelseledamot

Serienummer: 19950710xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-11-10 14:02:38 UTC



Mats Stefan Seo

Styrelseledamot

Serienummer: 19640116xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2023-11-13 21:21:42 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2023-11-14 07:44:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: DVZX8-WCOQ2-GNOJ3-2UTE4-307PI-EQY6

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>