

Styrelsen för Brf Örby Slottspark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Älvsjö.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Hasse Lennart Britander	Ordförande	2024
Johan Britander	Kassör	2025
Nimo Yonadam	Ledamot	2024
Emilia Österberg	Ledamot	2025
Mats Seo	Ledamot	2024

#### **Styrelsesuppleanter**

Anders Törnvall	Suppleant	2024
-----------------	-----------	------

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

## Underhållsplan

Underhållsplan saknas men styrelsen avser att upprätta sådan under kommande år.

## 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 2023-07-01 med 5%; 2023-10-01 med 5%; 2024-01-01 med 5% och 2024-04-01 med 5%.

Under året har föreningens resultat belastats med 137 991 kr avseende styrelsearvoden, i övrigt har föreningen inte belastats med några kostnader eller förmåner avseende styrelsen.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar 2023-07-01 60 st

Antal medlemmar 2024-06-30 62 st

Antal överlåtelse under året 8 st

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	2 125	1 856	1 803	1 763
Soliditet (%)	63,7	64,7	65,4	66,2
Resultat efter finansiella poster	-3 433	-3 210	-2 964	-2 977
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	48	48	49	62
Fastighetens belåningsgrad (%)	37	35	34	33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 779	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 779	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-37	0	0	0
Räntekänslighet (%)	20,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,8	0,0	0,0	0,0

### Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening, föreningen avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande, och att framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån, egna upparbetade likvida medel och en kommande avgifthöjning.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	95 290 000	807 233	-19 829 421	-3 210 052	<b>73 057 760</b>
Disposition av föregående års resultat:			-3 210 052	3 210 052	<b>0</b>
Avsättning till Underhållsfond		81 466	-81 466		<b>0</b>
Årets resultat				-3 433 084	<b>-3 433 084</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 290 000</b>	<b>888 699</b>	<b>-23 120 939</b>	<b>-3 433 084</b>	<b>69 624 676</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 120 939
årets förlust	-3 433 084
	<b>-26 554 023</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll enl. stadgar i ny räkning överföres	81 466
	-26 635 489
	<b>-26 554 023</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 124 971	1 856 385
Övriga intäkter		33 698	0
		<b>2 158 669</b>	<b>1 856 385</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 025 030	-796 731
Övriga externa kostnader	4	-260 340	-227 810
Personalkostnader	5	-137 991	-55 868
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 218 755	-3 218 755
		<b>-4 642 116</b>	<b>-4 299 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 483 447</b>	<b>-2 442 780</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 623	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 260	-767 288
		<b>-949 637</b>	<b>-767 272</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 433 084</b>	<b>-3 210 052</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 433 084</b>	<b>-3 210 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 433 084</b>	<b>-3 210 052</b>

## Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

108 309 814

111 528 569

**108 309 814**

**111 528 569**

**Summa anläggningstillgångar**

**108 309 814**

**111 528 569**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

34 415

16 959

Övriga fordringar

35 259

1 224

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 845

47 025

**119 519**

**65 208**

##### *Kassa och bank*

921 209

1 308 913

**Summa omsättningstillgångar**

**1 040 728**

**1 374 121**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**109 350 542**

**112 902 690**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		95 290 000	95 290 000
Fond för yttre underhåll		888 699	807 233
		<b>96 178 699</b>	<b>96 097 233</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 120 939	-19 829 421
Årets resultat		-3 433 084	-3 210 052
		<b>-26 554 023</b>	<b>-23 039 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 624 676</b>	<b>73 057 760</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	29 130 000	19 920 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 130 000</b>	<b>19 920 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	10 160 000	19 570 000
Förskott från kunder		3 477	0
Leverantörsskulder		79 359	35 445
Skatteskulder		53 320	53 320
Övriga skulder		12 276	9 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	287 433	256 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 595 865</b>	<b>19 924 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 350 542</b>	<b>112 902 690</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 433 084	-3 210 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 218 755	3 218 755
Betald skatt	-34 035	-28 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-248 364</b>	<b>-19 687</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-17 456	301 485
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 820	-5 317
Förändring av leverantörsskulder	43 914	6 225
Förändring av kortfristiga skulder	37 021	-293 908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-187 705</b>	<b>-11 202</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-387 705</b>	<b>-211 202</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 308 913	1 520 115
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>921 208</b>	<b>1 308 913</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Lånen som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 7 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

#### 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

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Soliditet (%)

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

### Resultat efter finansiella poster

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

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### 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.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### 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.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	1 820 074	1 573 733
Årsavgifter br lokaler	131 626	151 154
Hyor garage och parkeringsplatser	109 358	108 003
Fastighetskatt	53 070	0
Övriga intäkter	44 541	23 494
	<b>2 158 669</b>	<b>1 856 384</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, och abonnemang för tv.

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>-2024-06-30</b>	<b>-2023-06-30</b>
El	-130 236	-128 585
Värme	-286 668	-217 130
VA	-124 923	-101 802
Avfall och återvinning	-111 176	-109 118
Städning och renhållning	-72 637	-65 509
Reparation och underhåll av fastighet	-98 109	-107 841
Åtgärder enl. underhållsplan	-122 929	0
Snöröjning	-41 873	-31 994
Fastighetsskötsel och förvaltning	-36 479	-34 753
	<b>-1 025 030</b>	<b>-796 732</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>-2024-06-30</b>	<b>-2023-06-30</b>
Ersättning till revisior	-20 750	-19 250
Redovisningsjänster	-77 238	-77 913
Fastighetsskatt	-26 660	-14 710
Fastighetsförsäkring	-71 948	-65 221
Kabel-tv	-36 165	-34 007
Övriga kostnader	-27 579	-16 709
	<b>-260 340</b>	<b>-227 810</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>-2024-06-30</b>	<b>-2023-06-30</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	-105 000	-43 300
Sociala kostnader	-32 991	-12 568
	<b>-137 991</b>	<b>-55 868</b>
	<b>-137 991</b>	<b>-55 868</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	135 130 000	135 130 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 130 000</b>	<b>135 130 000</b>
Ingående avskrivningar	-23 601 431	-20 382 676
Årets avskrivningar	-3 218 755	-3 218 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 820 186</b>	<b>-23 601 431</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 309 814</b>	<b>111 528 569</b>
Taxeringsvärden byggnader	59 526 000	59 526 000
Taxeringsvärden mark	21 940 000	21 940 000
	<b>81 466 000</b>	<b>81 466 000</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
SHB 2 år, bundet till 20260301, ränta 3,80%	9 210 000	0
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
	<b>29 130 000</b>	<b>19 920 000</b>

## Not 8 Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
SHB 3 månader, löper ut 20240909, ränta 4,45%	9 960 000	9 960 000
SHB 2 år, bundet till 20260301, ränta 3,80% (Amortering)	200 000	9 610 000
	<b>10 160 000</b>	<b>19 570 000</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	76 458	65 079
Förutbetalda intäkter	187 975	168 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 000	23 000
	<b>287 433</b>	<b>256 979</b>

## Not 10 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	99 975 000	99 975 000
	<b>99 975 000</b>	<b>99 975 000</b>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning fr.o.m. 2024-11-01 med 12% .

Hasse Britander  
Ordförande

Emilia Österberg  
Ledamot

Johan Britander  
Ledamot

Nimo Yonadam  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron Borevision

Joakim Mattson  
Revisor  
Kungsbron 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."

## NIMO YONADAM

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Örby Slottspark

Serienummer: 5c8e00bfcda127[...]05ba3e0acca78

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-10-22 07:07:21 UTC



## Johan Hans Britander

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Örby Slottspark

Serienummer: 350ec1d03ef180[...]055bf8eff9fdb

IP: 217.21.xxx.xxx

2024-10-22 07:27:54 UTC



## Rebecca Emilia Susanne Österberg

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Örby Slottspark

Serienummer: 129af43db98359[...]9f4fedf4f5c64

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-10-22 14:56:32 UTC



## Hasse Lennart Britander

### Ordförande

På uppdrag av: Brf Örby Slottspark

Serienummer: 2548b1a8a74275[...]a231014636db7

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-10-22 16:15:07 UTC



## Joakim Mattsson

### Revisor

På uppdrag av: Brf Örby Slottspark

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2024-10-23 07:31:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade 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>