

Årsredovisning
för
Brf Örby Slottspark

769627-6109

Räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen för Brf Örby Slottspark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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

Anders Thörnvall	Ordförande
Hasse Lennart Britander	Kassör
Olivia Kjellholm Keding	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2022
2022

Styrelsesuppleanter

Johan Britander	Suppleant	2022
-----------------	-----------	------

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 2021-07-01 med 2%.

Under året har föreningens resultat belastats med 38 106 kr avseende styrelsearvoden, i övrigt har föreningen inte belastats med några kostnader eller förmåner avseende styrelsen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2021-07-01 59 st

Antal medlemmar 2022-06-30 60 st

Antal överlåtelser under året 3 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Lån per kvm tot yta	15 940	16 000	16 000	16 000
Genomsnittlig årsavgift/kvm	679	679	661	661
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	49	62	62	62
Fastighetens belåningsgrad (%)	34	33	33	32
Soliditet (%)	65,4	66,2	67,2	68,0
Resultat efter finansiella poster	-2 964	-2 977	-3 094	-2 995
Nettoomsättning	1 803	1 763	1 756	1 744
Skuldränta (%)	1,4	1,6	1,6	1,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 290 000	533 581	-13 614 728	-2 977 360	79 231 493
Disposition av föregående års resultat:			-2 977 360	2 977 360	0
Avsättning till Underhållsfond		192 186	-192 186		0
Årets resultat				-2 963 682	-2 963 682
Belopp vid årets utgång	95 290 000	725 767	-16 784 274	-2 963 682	76 267 811

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 784 273
årets förlust	-2 963 682
	-19 747 955
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll enl. stadgar i ny räkning överföres	81 466
	-19 829 421
	-19 747 955

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

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 802 558 1 802 558	1 762 927 1 762 927
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-630 699	-634 244
Övriga externa kostnader		-294 007	-217 491
Personalkostnader	4	-38 106	-32 855
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 218 755	-3 218 755
		-4 181 567	-4 103 345
Rörelseresultat		-2 379 009	-2 340 418
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 672	-636 942
		-584 672	-636 942
Resultat efter finansiella poster		-2 963 681	-2 977 360
Resultat före skatt		-2 963 681	-2 977 360
Årets resultat		-2 963 682	-2 977 360

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

114 747 324

117 966 079

114 747 324

117 966 079

Summa anläggningstillgångar

114 747 324

117 966 079

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

318 444

352 698

Övriga fordringar

8 744

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 709

39 537

368 897

392 235

Kassa och bank

1 520 115

1 349 959

Summa omsättningstillgångar

1 889 012

1 742 194

SUMMA TILLGÅNGAR

116 636 336

119 708 273

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 290 000	95 290 000
Fond för yttre underhåll		725 767	533 581
		96 015 767	95 823 581
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 784 273	-13 614 727
Årets resultat		-2 963 682	-2 977 360
		-19 747 955	-16 592 087
Summa eget kapital		76 267 812	79 231 494
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		29 530 000	29 880 000
Summa långfristiga skulder		29 530 000	29 880 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 160 000	9 960 000
Leverantörsskulder		29 220	34 433
Aktuella skatteskulder		89 230	50 620
Övriga skulder		14 250	14 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	545 824	537 638
Summa kortfristiga skulder		10 838 524	10 596 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 636 336	119 708 273

Kassaflödesanalys

Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 963 682	-2 977 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 218 755	3 218 755
Betald skatt	29 866	-45 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	284 939	196 200
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	34 254	-52 434
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 172	-3 429
Förändring av leverantörsskulder	-5 213	3 596
Förändring av kortfristiga skulder	8 348	25 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 156	169 809
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	0
Årets kassaflöde	170 156	169 809
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 349 959	1 180 150
Likvida medel vid årets slut	1 520 115	1 349 959

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 ett lån med villkorsändring 2022-09-07, vilket redovisas som kortfristigt och tre lån med villkorsändring 2024-03-01, 2026-03-01 samt 2029-03-01 vilket redovisas som långfristigt per 2022-06-30.

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

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	1 531 630	1 630 959
Årsavgifter br lokaler	159 568	27 542
Hyror garage och parkeringsplatser	108 000	104 400
Övriga intäkter	3 360	26
	1 802 558	1 762 927

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
El	-161 580	-107 373
Värme	-91 943	-124 159
VA	-88 831	-83 497
Avfall och återvinning	-99 563	-90 211
Städning och renhållning	-68 891	-142 897
Reparation och underhåll av fastighet	-57 302	-32 120
Snöröjning	-28 613	-37 113
Övriga fastighetskostnader	0	-700
Ersättningar till revisor	-18 625	-23 125
Redovisningstjänster	-77 363	-81 118
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-89 230	-10 530
Fastighetsförsäkring	-60 391	-55 876
Övrigt	-48 398	-46 142
Fastighetsskötsel och förvaltning	-33 976	-16 875
	-924 706	-851 736

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-30 000	-25 000
Sociala kostnader	-8 106	-7 855
	-38 106	-32 855
	-38 106	-32 855

Not 5 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	135 130 000	135 130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 130 000	135 130 000
Ingående avskrivningar	-17 163 922	-13 945 167
Årets avskrivningar	-3 218 755	-3 218 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 382 677	-17 163 922
Utgående redovisat värde	114 747 323	117 966 078
Taxeringsvärden byggnader	59 526 000	45 808 000
Taxeringsvärden mark	21 940 000	18 254 000
	81 466 000	64 062 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
SHB 3 år, bundet till 20240301, ränta 2,30%	9 610 000	9 960 000
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 20220907, ränta 1,60%	0	0
	29 530 000	29 880 000

Not 7 Kortfristigsuld till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
SHB 3 månader, löper ut 20220907, ränta 1,60	9 960 000	9 960 000
Amortering lån 146691	200 000	0
	10 160 000	9 960 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	47 327	47 144
Förutbetalda intäkter	475 497	467 494
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 000	23 000
	545 824	537 638

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	99 975 000	99 975 000
	99 975 000	99 975 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Anders Törnvall
Ordförande

Olivia Kjellholm Keding
Ledamot

Hasse Britander
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."

ANDERS TÖRNVALL

Styrelseordförande

Serienummer: 19940615xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2022-12-08 08:48:31 UTC



Anna Olivia Kjellholm Keding

Styrelseledamot

Serienummer: 19920504xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2022-12-08 10:06:12 UTC



Hasse Lennart Britander

Styrelseledamot

Serienummer: 19590305xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-12-10 09:10:58 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-12-12 09:54:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: 08WD7-JG14U-U8OKW-E7WXP-VWCOA-H6VCW

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>