

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Styrelsen har under 2025 haft 1 protokollfört konstituerande styrelsemöte och 11 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 20 maj 2025. Under räkenskapsåret 2025 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nordstaden AB.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört 5-årsbesiktning samt vidtagit de åtgärder som besiktningen föranledde.

Entrérenoveringar har genomförts i enlighet med beslut fattat vid föreningsstämman 2025.

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört en extra amortering av föreningens lån om 4 miljoner kronor i syfte att minska skuldsättningen och räntekostnaderna.

Styrelsens sammansättning under 2025

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2025-01-01 - 2025-12-31:

Namn	Befattning	Period
Evelyn Jemal	Ledamot och Ordförande	2025-01-01 – 2025-12-31
Henrik S Tedeby	Ledamot	2025-01-01 – 2025-12-31
Ylva Zaar	Ledamot	2025-01-01 – 2025-12-31
Mahmoud Heidari	Suppleant	2025-01-01 – 2025-05-20
Mahmoud Heidari	Ledamot	2025-05-20 – 2025-12-31
Andreas Nordström	Suppleant	2025-01-01 – 2025-05-20
Andreas Nordström	Ledamot	2025-05-20 – 2025-12-31
Sanja Gasic	Suppleant	2025-01-01 – 2025-12-31

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 244 st

Medlemmar vid årets utgång 243 st

Under året har 34 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 823 421	11 924 754	10 674 152	9 139 399
Resultat efter finansiella poster	-2 295 187	-2 619 846	-1 661 433	-2 614 986
Soliditet (%)	86,20	85,80	86	85,3
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	923	1 108	795	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	96	77	87
Skuldsättning (kr/kvm)	12 946	13 383	13 454	13 983
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 308	13 758	13 830	14 374
Sparande (kr/kvm)	233	316	258	183
Räntekänslighet (%)	14	12	17	19
Energikostnad (kr/kvm)	187	174	243	217

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 10 621 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 10 918 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Det redovisade underskottet och förlusten är i huvudsak av bokföringsteknisk karaktär och beror på planenliga avskrivningar som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning men innebär inte någon faktisk minskning av pengar i kassan. Trots årets förlust visar föreningen ett positivt kassaflöde vilket innebär att de löpande utgifterna täcks av intäkterna.

Planerat underhåll och renovering av samtliga entréer samt det osäkra ekonomiska omvärldsläget med ökade energipriser är också en konsekvens.

Styrelsen fortsätter att följa utvecklingen och för möta kostnaderna har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 2% från och med 20260101 för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	796 800 000	109 320 000	1 168 310	-9 541 008
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			3 124 000	-3 124 000
Årets resultat				-2 295 187
Belopp vid årets utgång	796 800 000	109 320 000	4 292 310	-14 960 195

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-12 665 008

Årets resultat

-2 295 187

-14 960 195

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond

3 124 000

Balanseras i ny räkning

-18 084 195

-14 960 195

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 823 421	11 924 754
Övriga rörelseintäkter		154 098	373 684
Summa rörelseintäkter		<u>10 977 519</u>	<u>12 298 438</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 677 311	-5 644 168
Övriga externa kostnader		-326 385	-350 238
Personalkostnader		-270 459	-267 372
Avskrivningar	4	-4 635 500	-4 635 500
Summa rörelsekostnader		<u>-9 909 655</u>	<u>-10 897 278</u>
Rörelseresultat		1 067 864	1 401 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-75 768	158 019
Räntekostnader		-3 287 283	-4 179 025
Summa finansiella poster		<u>-3 363 051</u>	<u>-4 021 006</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 295 187	-2 619 846
Årets resultat		<u>-2 295 187</u>	<u>-2 619 846</u>

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

906 120 000

4 292 310

910 412 310

906 120 000

1 168 310

907 288 310

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-12 665 008

-2 295 187

-14 960 195

-6 921 163

-2 619 846

-9 541 009

Summa eget kapital

895 452 115

897 747 301

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

5

44 902 250

44 902 250

94 997 250

94 997 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Depositioner

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

5

96 447 000

178 700

407 765

135 470

4 040

1 266 585

98 439 560

51 123 000

178 700

406 639

111 960

101 372

1 353 757

53 275 428

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 038 793 925

1 046 019 979

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 067 864	1 401 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 635 500	4 635 500
Erhållen ränta mm		-75 768	158 019
Erlagd ränta		-3 287 283	-4 179 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 2 340 313	<hr/> 2 015 655
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		253	-10 545
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-208 858	279 037
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 126	-1 478 298
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-160 993	1 176 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 971 841	<hr/> 1 982 505
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-4 771 000	-771 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -4 771 000	<hr/> -771 000
Förändring av likvida medel		-2 799 159	1 211 505
Likvida medel vid årets början		6 061 735	4 850 230
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 3 262 576	<hr/> 6 061 735

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar: -Byggnaden	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	8 443 570	9 748 917
Debiterad el	548 095	634 878
Debiterat vatten	546 133	608 003
Lokalhyror	789 492	775 322
Fastighetsskatt lokaler	79 489	54 953
Renhållning lokal	4 488	5 049
Bredband	260 200	-0
Överlåtelse/pantsättn/andrahandsuth avg	151 680	95 836
Övrigt	274	1 796
	<hr/> 10 823 421	<hr/> 11 924 754

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	El	908 387	878 917
	Fjärrvärme	913 985	879 341
	Vatten	224 295	137 748
	Avfallshantering	189 805	161 184
	Samfällighetsavg Sff Gamla Råsunda	399 538	375 042
	Samfällighetsavg Sff Klacken	286 734	216 156
	Fastighetsförsäkring	289 613	158 754
	Bredband	202 341	380 466
	Städning	263 593	232 168
	Vinterunderhåll	138 670	11 189
	Fastighetsskötsel	92 985	227 150
	Övrig drift	255 980	321 829
	Fastighetsskatt	79 490	55 980
	Reparationer	222 865	191 813
	Underhåll	209 030	1 416 431
		<u>4 677 311</u>	<u>5 644 168</u>

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>1 061 160 000</u>	<u>1 061 160 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	1 061 160 000	1 061 160 000
	Ingående avskrivningar	-21 632 335	-16 996 835
	Årets avskrivningar	<u>-4 635 500</u>	<u>-4 635 500</u>
	Utgående avskrivningar	-26 267 835	-21 632 335
	Redovisat värde	<u>1 034 892 165</u>	<u>1 039 527 665</u>
	Taxeringsvärden		
	Mark	151 349 000	142 207 000
	Byggnader	<u>347 600 000</u>	<u>315 391 000</u>
		498 949 000	457 598 000

Not 5	Skulder till kreditinstitut	2025	2024
	Stadshypotek 3,46% 270330	45 159 250	45 416 250
	SEB 1,0% 260128	50 095 000	50 352 000
	SEB 2,2% 260128	<u>46 095 000</u>	<u>50 352 000</u>
		141 349 250	146 120 250

Två av lånen villkorsändras under 2026 och redovisas därav som kortfristiga, 96 190 000 kr (2025, 50 352 000 kr).
Planerad amortering 2026, 771 000 kr (2025 amorterades 4 771 000 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 494 250 kr.

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	166 140 000	166 140 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Bostadsrättsförening Derbyt

Org.nr. 769632-5476

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17

Årsredovisningen är digitalt signerad det datum som framgår av den digitala underskriften.

Evelyn Jemal

Mahmoud Heidari

Henrik S Tedeby

Andreas Nordström

Ylva Zaar

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala underskriften.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



1 Årsredovisning Derby 2025, 260417.pdf

(299225 byte)

SHA-512: 98f07cd7836f2347fbeat41b6cf371fd8d86c

7822b26b3585d36128c4f6af58c1abb78f45e6a1dbc3b6

497b86ff1724b2ccaec64d104e047f5e583de7b27bd5d

Underskrifter

2026-04-17 17:57:53 (CET)



Andreas Nordström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 14:15:49 (CET)



Evelyn Jemal

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 18:09:20 (CET)



Henrik S Tedeby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 11:46:13 (CET)



Mahmoud Heidari

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 12:05:20 (CET)



Ylva Zaar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 12:49:08 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Derbyt

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

14764c200608556e7cade9dc01e2902b4629162bccdd61776b1b57f937e41e4896c1fd0650538eaf4b829f60b288ccd016c3e4a53a1d2eff7ad594bd071516b4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.