

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2021

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Omslagsfoto: Frida Lenholm.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm kallas härmed till:

ÅRSSTÄMMA

Dag: 14 juni 2022

Tid: 19.00

Plats: Föreningslokalen Vibyholmsvägen 14 gavel

Förslag till dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två justeringsmän att jämte ordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter a) 2 ledamöter för en tid av 2 år b) 1 suppleanter för 2 år
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Information angående inpasseringssystem
25. Skriftligt inkomna motioner som angivits i kallelsen
26. Föreningsstämmans avslutande

Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakt gäller endast ett år från utfärdandet.

Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Välkomna!

STYRELSEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Org.nr: 702002-6725

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6725 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1949. Fastigheten Ankarslutet, Gaveln 1, Linjebussen 1, Linjebussen 2, Linjebussen 8, Stridsvagnen 8 och Trådbussen 2 förvärvades 1950-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ankarslutet 1		1949 och 1950
Gaveln 1		1950
Linjebussen 1		1949 och 1950
Linjebussen 2		1949 och 1950
Linjebussen 8		1949 och 1950
Stridsvagnen 8		1950
Trådbussen 2		1949 och 1950

Totalt 7 objekt

Samtliga byggnader på fastigheterna ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lokaler (hyresrätt)	387
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17376
120	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	281
37	Förråd	399
Totalt 451 objekt		18443

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 131 st 2 rok, 109 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Halldén	Ordförande	2021-06-15	
Lars-Åke Hellgren	Ledamot	2021-06-15	
Lena Walfridsson	Ledamot	2021-06-15	
Lennart Andersson	Ledamot	2021-06-15	
Åse Johansson-Kristiansen	HSB Ledamot	2021-06-15	
Johan Tysk	Suppleant	2021-06-15	
Susann Tiger	Suppleant	2021-06-15	
Krister Kjellin	Suppleant	2021-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Halldén samt Lena Walfridsson och Johan Tysk.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, därutöver ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Åke Hellgren, Lena Walfridsson, Lennart Andersson, Birgitta Halldén.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Maj-Britt Herrman med Anna Maria Ek som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ronnie Öberg (sammankallande) och Ninni Jonsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. På stämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 3% från och med 210101.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-30.

Antal besökare i föreningslokalen minskade väsentligt under året pga corona. Antal gymabonnemang var 40 stycken.

En av våra fastighetsskötare gick i pension och en ny anställdes.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Under år 2021 har föreningen genomfört dräneringsarbeten på Örby Slottsväg 40 - 42A, Örby Slottsväg 33. Den yttre belysningen har kompletteras i samband med att dräneringsarbeten har genomförts. Fasadbelysning har satts upp på baksidan av Vibyholmsvägen 2 - 16. Källarrenoveringarna har fortsatt även under detta år. Ett antal träd har nyplanterats och den årliga genomgången enligt trädvårdsplanen har genomförts. I samband med dräneringsarbetet vid Örby Slottsväg breddades även vägytan för att underlätta framkomligheten för utryckningsfordon. En översyn av husens ventilationsskorstenar har genomförts. Besiktning av balkonger har genomförts. Termostatbytena har nu slutförts i samtliga fastigheter. Fönsterbytet på Örby Slottsväg 40 - 42 A samt 33 slutbesiktigades. Löpande underhåll av källarfönsterbläck och källartrappräcken har genomförts. Nya cykelställ har köpts in. Ett par laddstolpar för elbilar har monterats upp och ska utvärderas. Kulverten mellan Täckhammarsvägen 29 och Örby Slottsväg 33 har bytts ut.

Årtal	Ändamål
2020	Byte av styrregleringsutrustning i sex undercentraler
2020	Vicevärdsexpedition renoverats
2020	Byte av fönster utmed Örby Slottsväg pga buller
2013-2019	Byte av samtliga elstigarledning, mätartavlor samt fastighetsarmaturer i trapphus och källargångar
2018-2019	Renovering av samtliga portar
2008	Samtliga undercentraler/fjärrvärmecentraler byttes
2003-2006	Renovering av putsfasader
1988	Takrenovering 1988, översyn 2012
1993-1994	Fönsterrenovering
1992-1993	Avloppsstammar utbyta

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renovering av tvättstugor

Renovering av gångväg samt ledstång ner mot Örby Slottsväg från Vibyholmsvägen

Se över utnyttjande och belysning av innergården

Översyn och renovering av stora parkeringen samt inplanering av elstolpar

Planering av inpasseringssystem

Renovering av nerfarten till garaget

Målning och renovering av källargångar

Uppfräschning av föreningslokalen

Förnyelse av den yttre belysningsmiljön

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 375 och under året har det tillkommit 53 och avgått 55 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 373.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	175	200	171	187	197
Skuldsättning, kr/kvm	1 536	1 552	1 568	1 585	1 602
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	237	211	213	218	213
Driftskostnad, kr/kvm	506	446	470	445	430
Årsavgifter, kr/kvm	663	644	644	644	644
Totala intäkter, kr/kvm	703	668	671	666	660
Nettoomsättning, tkr	12 944	12 284	12 338	12 243	12 134
Resultat efter finansiella poster, tkr	-381	-2 854	-2 558	-700	1 183
Soliditet, %	22	23	27	31	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	447 254	0	0	447 254
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 785 225	0	0	4 785 225
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 209 492	0	1 520 238	4 729 730
S:a bundet eget kapital, kr	8 441 971	0	1 520 238	9 962 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 576 784	-2 854 117	-1 520 238	-797 571
Årets resultat, kr	-2 854 117	2 854 117	-381 369	-381 369
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	722 667	0	-1 901 607	-1 178 940
S:a eget kapital, kr	9 164 638	0	-381 369	8 783 269

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 622 762 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	722 667
Årets resultat, kr	-381 369
Reservation till underhållsfond, kr	-4 143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 622 762
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 178 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 178 940

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 943 576	12 283 718
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 281 665	-11 269 481
Övriga externa kostnader	Not 3	-559 431	-460 877
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 118 404	-1 993 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-993 173	-1 029 269
Summa rörelsekostnader		-12 952 674	-14 753 115
Rörelseresultat		-9 099	-2 469 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 872	27 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-394 142	-412 160
Summa finansiella poster		-372 270	-384 720
Årets resultat		-381 369	-2 854 117

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 594 581	31 587 755
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>30 594 581</u>	<u>31 587 755</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 595 081</u>	<u>31 588 255</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 728	2 116
Övriga fordringar	Not 10	5 911 315	3 714 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	358 016	347 085
		<u>6 275 058</u>	<u>4 063 379</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	31 412	29 436
Summa omsättningstillgångar		<u>9 806 470</u>	<u>9 092 815</u>
Summa tillgångar		<u>40 401 552</u>	<u>40 681 069</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 232 479	5 232 479
Yttre underhållsfond		4 729 730	3 209 492
		<u>9 962 209</u>	<u>8 441 971</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-797 571	3 576 784
Årets resultat		-381 369	-2 854 117
		<u>-1 178 940</u>	<u>722 667</u>
Summa eget kapital		<u>8 783 269</u>	<u>9 164 638</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 862 190	19 573 373
		<u>13 862 190</u>	<u>19 573 373</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 470 285	9 054 882
Leverantörsskulder		680 966	419 640
Skatteskulder		27 958	5 518
Övriga skulder	Not 16	150 279	146 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 426 605	2 316 046
		<u>17 756 093</u>	<u>11 943 059</u>
Summa skulder		<u>31 618 283</u>	<u>31 516 432</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>40 401 552</u>	<u>40 681 069</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-381 369	-2 854 117
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	993 173	1 029 269
Kassaflöde från löpande verksamhet	611 805	-1 824 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 089	-75 187
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	397 631	-177 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	950 347	-2 077 062
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-295 780	-295 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-295 780	-295 780
Årets kassaflöde	654 567	-2 372 842
Likvida medel vid årets början	8 592 693	10 965 535
Likvida medel vid årets slut	9 247 260	8 592 693

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 705 091	11 367 936
Hyror	861 386	824 722
Övriga intäkter	380 020	139 566
Bruttoomsättning	12 946 497	12 332 224
Avgifts- och hyresbortfall	-2 921	-48 497
Hyresförluster	0	-9
	12 943 576	12 283 718
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	16 494	9 094
Reparationer	636 666	345 490
El	404 657	293 553
Uppvärmning	3 383 973	3 047 982
Vatten	579 695	542 475
Sophämtning	361 145	324 266
Fastighetsförsäkring	205 735	200 981
Kabel-TV och bredband	114 206	111 845
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	455 338	437 845
Förvaltningsarvoden	379 356	367 889
Övriga driftkostnader	121 638	81 427
Planerat underhåll	2 622 762	5 506 634
	9 281 665	11 269 481
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 330	11 805
Hyror och arrenden	5 816	4 896
Förbrukningsinventarier och varuinköp	300 692	254 422
Administrationskostnader	111 647	79 761
Extern revision	25 000	23 000
Konsultkostnader	15 938	0
Medlemsavgifter	88 009	86 993
	559 431	460 877
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantalet anställda	3 st	3 st
Arvode styrelse	285 600	283 800
Revisionsarvode	14 756	14 663
Övriga arvoden	9 520	9 460
Löner och övriga ersättningar	1 112 107	1 057 355
Sociala avgifter	388 632	330 609
Uttagsbeskattning	275 621	243 913
Pensionskostnader och förpliktelser	31 684	36 044
Övriga personalkostnader	484	17 645
	2 118 404	1 993 488

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	930	1 058
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 443	2 014
	Ränteintäkter HSB bunden placering	18 113	23 843
	Övriga ränteintäkter	386	525
		21 872	27 440
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	394 142	412 160
	Övriga räntekostnader	0	0
		394 142	412 160

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 599 067	69 599 067
Ingående anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 501 567	71 501 567
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-39 913 812	-38 920 639
Årets avskrivningar	-993 173	-993 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 906 986	-39 913 812
Utgående redovisat värde	30 594 581	31 587 755
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 273 000	3 273 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 425 000	1 425 000
Summa taxeringsvärde	271 698 000	271 698 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 409 009	1 409 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 409 009	1 409 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 409 009	-1 372 913
Årets avskrivningar	0	-36 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 409 009	-1 409 009
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	195 467	150 921
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 634 504	1 484 356
Placeringskonto HSB Stockholm	3 081 344	2 078 901
	5 911 315	3 714 178
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	355 347	344 285
Upplupna intäkter	2 669	2 800
	358 016	347 085

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	5 000 000			
		3 500 000	5 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	31 412	29 436			
		31 412	29 436			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	147090	2,16%	2024-03-01	6 843 679	72 612
	Stadshypotek AB	388335	0,70%	2022-06-30	5 561 911	56 900
	Stadshypotek AB	452171	0,60%	2022-09-30	8 759 102	89 608
	Stadshypotek AB	82643	2,11%	2023-06-01	7 167 783	76 660
					28 332 475	295 780
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 853 575
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 862 190
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				55 042 300	55 042 300
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				14 470 285	9 054 882
					14 470 285	9 054 882
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				13 000	13 000
	Momsskuld				12 465	9 517
	Inre fond				0	0
	Källskatt				124 814	124 456
					150 279	146 973
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				24 756	25 019
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 101 730	1 189 165
	Övriga upplupna kostnader				1 300 119	1 101 862
					2 426 605	2 316 046

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Birgitta Halldén

.....
Lars-Åke Hellgren

.....
Lena Walfridsson

.....
Lennart Andersson

.....
Åse Johansson-Kristiansen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Maj-Britt Herrman

.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örby Slott i Stockholm, org.nr. 702002-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

.....
Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Maj-Britt Herrman
Av föreningen vald revisor

Motion nr 1

Skickat: den 2 februari 2022 13:07

Till: Styrelsen BRF Örbyslott <styrelsen@orbyslott.org>

Ämne: Motion

Hej styrelsen!

Jag vill lämna en motion att måla om trapphuset i Gimmerstavägen 28. Färgvalet är föråldrat, färgen blek och flagnad, det är sprickor och håligheter här och var. Standarden i trapphuset reflekterar inte den välmående förening med fina lägenheter som Örby slott är. Det är tråkigt att husets fasad är så fin, för att sedan komma in i en dyster trappuppgång. Så det tycker jag vore ett stort lyft!

Vänliga hälsningar,

Rebecca Larsson

Svar från styrelsen

Målning av trapphus är att betrakta som löpande underhåll och ingår därmed i underhållsplanen. Styrelsen anser att förslaget är besvarat och det kommer ej att tas upp på årsstämman.

2022-04-19

Motion nr 2

Motion

Jag har funderingar kring föreningens parkeringsplatser; från hemsidan:

“Ett ledigt objekt ligger synligt i Mitt HSB... och du kan göra en intresseanmälan för platsen t.o.m. sista anmälningdatumet har passerat. Platsen tilldelas då den sökande med längst kötid.”

Jag har noterat att i de flesta fall ligger objektet kvar endast 1-2 dagar, i vissa fall endast någon timme, sen tas det bort. HSB säger att styrelsen bestämt att den som vill byta sin befintliga plats har företräde före nya intresseanmälningar.

Platserna skall gå till den med längst kötid enligt hemsidan. Är det rimligt att den som redan har (och accepterat) en p-plats, har företräde före den som saknar plats?

Jag tycker inte det!

Vänligen



Britta Grönlund
Reuterholmsvägen 21

2022-02-15

Svar från styrelsen

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att förtydliga de regler som föreningen redan har till HSB Stockholm. I samband med att digitaliseringen infördes så har tydligen någon information fallit bort.

Styrelsen anser därmed att frågan är besvarad

2022-04-19

Motion nr 3

Till Brf Örby slott

Motion till årsstämman 14 juni 2022 ang miljöhus och cykelställ

Förra året fanns en motion om att bygga miljöhus. Det kommer att bli krav på sopsortering i Stockholms Stad fr o m 2023, så det måste ju göras. Styrelsens svar var att man ville invänta exakta krav på hur sådana miljöhus ska vara utformade. Jag ser dock inte att detta tagits upp under "Planerade arbeten" i senaste utskicket från föreningen, men jag förutsätter att det är på gång. När vi ändå bygger dessa miljöhus skulle det vara bra om vi i anslutning till dessa byggde cykelställ under tak. Vi blir fler och fler som cyklar och det är ganska krångligt att ta upp och ner cykeln ur källaren varje gång.

Jag föreslår att:

När vi bygger miljöhusen så bygger vi även cykelställ under tak i anslutning till dessa.

Örby slott 4 februari 2022

Anna Maria Ek

Reuterholmsvägen 21

Svar från styrelsen

Det finns inget beslut om att bygga miljöhus. Föreningen avvaktar Stockholms Stad beslut angående hur den framtida sophantering/återvinningen ska utformas.

I samband med ett eventuellt krav på miljöhus kan frågan om tak över cykelställ tas upp.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad

2022-04-19

Motion nr 4

Till Brf Örby slott

Motion till årsstämman 14 juni 2022 ang eventuellt inpasseringssystem

Eftersom föreningen, enligt senaste utskicket, planerar införa något slags inpasseringssystem vill jag påpeka följande:

När frågan var uppe förra årsstämman framgick det att vi **inte** har några större problem med att folk uppehåller sig i våra trappuppgångar. Vi har heller inte, vad jag förstår, några större problem med lägenhetsinbrott. Att åtgärda problem som inte finns är ju fullkomligt onödigt. Jag tycker det är oerhört sympatiskt, och praktiskt, att vi slipper låsta dörrar på dagtid. Kvällstid låses ju dörrarna och då kommer bara de in som har nyckel, det absolut säkraste sättet att försäkra sig om att ingen obehörig kommer in.

Tyvärr går ju ytterdörrarna ofta inte i lås utan står lite på glänt, vilket naturligtvis är dumt eftersom det då inte är låst på natten. Att ha ett inpasseringssystem blir ju helt meningslöst om dörrarna ändå ofta står öppna. Så innan något beslut om system tas, måste dörrarna i alla fall först justeras så att de alltid går i lås.

Dessutom blir det väldigt dyrt, med tanke på hur många ytterdörrar vi har. Vilket sorts system ska vi ha? Det bästa är en fast porttelefon i varje lägenhet men det blir ett väldigt omfattande installationsarbete. Många system använder mobiler, men inte alla har en mobil och dessutom funkar det inte om mobilen är urladdad eller avstängd. Det blir även mycket extra jobb för våra vaktmästare när folk flyttar eller byter telefonnummer.

Jag föreslår att:

Vi **inte** inför något inpasseringssystem men justerar dörrarna så att de går i lås.

Örby slott 4 februari 2022

Anna Maria Ek

Reuterholmsvägen 21

Svar från styrelsen

Styrelsen yrkar på att motionen avslås.

2022-04-19

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redo-

visas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)