

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2015

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.



DAGORDNING

Vid årsstämma för HSB Stockholms Bostadsrättsförening Örby Slott

Tid: Torsdagen den 21 april 2016 klockan 19:00

Plats: Föreningslokalen Vibyholmsvägen 14 gaveln.

Att tänka på.

Uppgiv lägenhetsnummer vid ingången till möteslokalen.

Vid fullmakt gäller följande:

Medlem får endast utöva sin rösträtt genom ombudet, om ombudet är närvarande och varaktigt sammanboende med medlemmen eller annan i föreningen. Ingen deltagare på stämman får såsom ombud företräda mer än en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig. Juridisk person har rätt till att genom fullmakt företräda fysisk person.

1. Årsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, tillika röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två justeringsmän att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare)
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut beträffande föreningens överskott enligt balansräkningen
12. Fråga om arvode a) till styrelsen b) till revisor c) till studie- och fritidsorganisatör d) till föreningslokalens föreståndare
13. Val av styrelseledamöter a) 2 ledamöter för en tid av 2 år b) suppleant på 2 år
14. Val av en revisor och en revisorssuppleant på vardera 1 år
15. Val av studieorganisatör
16. Val av fritidsorganisatör
17. Val av valberedning
18. Val av distriktsombud till HSB:s distriktsstämma
19. Skriftligt inkomna motioner
20. Övriga ärenden
21. Avslutning

Varmt Välkomna!

Styrelsen för Brf Örby Slott



Org Nr: 702002-6725

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Org.nr: 702002-6725

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Örby Slott, med organisations nummer 702002-6725, i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen bildades 1949-09-29 och registrerades 1949-02-10. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ankarslutet 1, Gaveln 1, Linjebussen 1, 2, 8, Stridsvagnen 8 samt Trådbussen 2 i Stockholm. Föreningen har 275 bostadsrätter varav en lokal.

Föreningen har också 4 hyreslokaler som hyrs ut till näringsidkare.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. *Bostadsrättsinnehavarna tecknar själva försäkring för bostadsrättstillägg då detta inte ingår i föreningens försäkring.*

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året genomförts i samband med att underhållsplanen uppdaterades.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-04-22. På stämman deltog 23 medlemmar, ingen med fullmakt.

Styrelse

Lars-Åke Hellgren	Ordförande
Birgitta Halldén	Vice ordförande
Lena Walfridsson	Sekreterare
Lennart Andersson	Ledamot
Åse Johansson - Kristiansen	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Dan-Åke Wallin	Suppleant
Peter Nilsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Halldén, Lena Walfridsson och Peter Nilsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 1 konstituerandemöte, 11 protokollförda samt ett antal arbetsmöten.



Revisor

Revisor har varit Maj-Britt Hermann och revisorsuppleant Ninni Johnson, vald vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant på distriktsstämman var Lars-Åke Hellgren.

Valberedning

Styrelsen har under året fungerat som valberedning då ingen åtog sig uppdraget vid stämman.

Studie- och Fritidsverksamhet

Under året har uppdragen som fritidsorganisatör samt studieorganisatör varit vakanta.

Föreningslokalen

Föreningslokalen har utlånats till våra bostadsrättsinnehavare. Totalt har lokalen vid dessa tillfällen besökts av 987 personer (vuxna och barn). Lokalen har använts till vår- och höststäddag, bridgeklubb, bokcirkel, födelsedagsfirande för såväl vuxna som barn, dopkaffe, vänträffar mm.

Under året har utlåningen av lokalen skötts av fastighetsskötarna.

Föreningens gym

Under verksamhetsåret har förening haft 31 aktiva gymabonnemang.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 275 lägenheter har under året 20 överlåtits.

Parkeringsplatser

Samtliga av föreningens parkeringar hyrs ut till medlemmar och administreras av HSB Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. Den tekniska förvaltningen och vicevärdskapet har under året skötts av vår fastighetsskötare Ari Vääntönen.

Fönsterputsning av trappfönster samt städningen av gym, bastu, styrelseexpedition källargångar och trappan upp till entrén har skötts av våra fastighetsskötare, Tage Toftemyr och Sven Karlström.

Trappstädning från entréplan och uppåt sköts av boende med varierande resultat.

Arvode

Till styrelsen har utbetalts ett arvode om 5 prisbasbelopp (att fördela inom sig). Utöver detta går 0,31 av ett prisbasbelopp till föreningens revisor samt till valberedningen 0,09 av ett prisbasbelopp.



Ekonomi

Årets positiva resultat landade på 815 tkr. Styrelsen hade budgeterat med ett överskott på 415 tkr. Anledningen till att överskottet fördubblades beror på till största delen att värmekostnaden blev ca 300 tkr billigare än budgeterat, att vi fick ett bättre avtal med ComHem samt att dräneringsgrävningen inte genererade några större fördyrande överraskningar, vilket innebar att även den gick under budget. Som tidigare år kommer styrelsen föreslå att årets överskott förs över till uppbyggnaden av vår underhållsfond för kommande kostsamma underhållsåtgärder. Längre fram beskriver styrelsen under rubriken "Underhåll i ett framtidsperspektiv" vad som ska genomföras framöver och det är till detta som fonden är tänkt att användas till. Föreningen har nu fyra lån varav en förfaller för omförhandling i början på år 2016. Tanken är att om ekonomin så tillåter amorterar vi av en miljon i samband med omplaceringen av det lånet. Under 2015 har föreningen betalt 784 tkr (1 060 tkr år 2014) i räntor och amorterat 232 tkr (3 653 tkr år 2014). Vid årets slut har föreningen en låneskuld på 31 133 tkr (31 365 tkr år 2014).

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	12 013	11 867	11 765	11 727
Rörelseresultat tkr	1 550	1 421	1 312	2 478
Resultat efter finansiella poster tkr	815	493	214	1 164
Soliditet	28%	26%	23%	23%
Balansomslutning tkr	46 718	47 216	50 372	50 436
Avgifts- & hyresbortfall %	0.027%	0.036%	0.017 %	0.01%
¹ Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	650	641	641	644
Fond för yttre underhåll tkr	6 272	5 879	5 665	4 501

Väsentliga händelser under året

Ombyggnation och underhåll

Löpande reparationer har utförts.

Föreningen valde att anställa en extra personal, på deltid, som under sommaren bland annat har utfört målning av källarfönster och källardörrar samt vara semesteravlösare.

Dräneringsgrävning har skett kring Reuterholmsvägen 7-17, i samband med detta har även ny asfalt lagts ut.

¹Avser genomsnittspriset per kvm på den totala bostadsytan i förhållande till den totala intäkten för bostäderna.



Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt. Brandsläckare/brandfiltar har installerats i samtliga tvättstugeområden.

Elstigarbyte har gjorts på Reuterholmsvägen 7-17 och slutbesiktning har utförts.

Fastighetsskötarnas personalutrymme har byggts om.

Ommålning av bastuutrymme har genomförts.

Renovering av de allmänna toaletterna har påbörjats.

Yttre målningsarbete är färdigställt.

Översyn av inbrottsskydd i våra källare har genomförts.

Aktiviteter

Föreningen har sedan vanligt haft en höst och en vårstädning.

Gymabonnemangen har administrerats av vår vicevärd och även detta år är våra boende aktiva.

Arbetet med det systematiska brandskyddet och underhållsplan har fortsatt under det gångna verksamhetsåret.

Avgifterna och hyror

Avgifterna höjdes 2015-04-01 med 2%.

Väsentliga händelser under kommande år 2016.

Budget för 2016

Budgeten visar på ett rörelseresultat efter finansiella poster och avsättning till underhållsfond på - 500 tkr. Ingen avgiftshöjning är inplanerad för år 2016. Den senaste avgiftshöjningen skedde 2015-04-01 då med 2% och dessförinnan höjdes avgiften med 3% från 2012-01-01.

Underhåll i ett framtidsperspektiv.

Genom att styrelsen har fått ett bättre styrmedel för framtida underhållsåtgärder, så vill vi här delge några av de större arbeten som kommer att behöva genomföras.

Dräneringsarbeten (årligen återkommande tills samtliga fastigheter är dränerade)

Elsystemöversyn inomhus samt utomhus (Påbörjades år 2014 och beräknas pågå i ytterligare 2-3 år)

Fortsatt brandtätning vartefter elsystemöversynen sker

Upprustning av källargångar (Påbörjat år 2015 och beräknas fortgå i ca 2-3 år)

Planering av underhållsarbeten under 2016

Dräneringsgrävningar kommer att fortsätta under våren sommaren. Resterande fastigheter åtgärdas löpande under kommande år.

Elarbetena kommer att fortsätta i hus O,P och R (Täckhammarsvägen 25,29.

Gimmerstavägen 27,28).



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖRBY SLOTT

Förslag till Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	796 829
Årets resultat	<u>814 803</u>
	1 611 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	0
Överföring till yttre underhållsfond	814 803
Balanserat resultat	<u>796 829</u>
	1 611 632

PS

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 013 263	11 868 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 692 872	-7 918 968
Övriga externa kostnader	Not 3	-373 821	-263 177
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 517 756	-1 421 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 117	-843 365
Summa rörelsekostnader		-10 463 566	-10 446 614
Rörelseresultat		1 549 697	1 421 546
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	49 476	131 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-784 370	-1 059 814
Summa finansiella poster		-734 894	-928 390
Årets resultat		814 803	493 157

PS

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 36 222 479 37 050 081

Inventarier och maskiner

Not 8 206 058 0

36 428 537 37 050 081*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

36 429 037 37 050 581**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 765 36 883

Övriga fordringar

Not 10 4 031 381 5 839 111

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 244 449 273 882

4 286 595 6 149 876

Kortfristiga placeringar

Not 12 6 000 000 4 000 000

Kassa och bank

Not 13 1 974 15 808

Summa omsättningstillgångar

10 288 569 10 165 684**Summa tillgångar**

46 717 606 47 216 265

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 232 479

5 232 479

Yttre underhållsfond

6 271 832

5 878 676

11 504 31111 111 155*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

796 829

700 000

Årets resultat

814 803

493 157

1 611 6321 193 157

Summa eget kapital

13 115 94312 304 312**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

30 902 016

31 131 298

30 902 01631 131 298*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

230 880

234 076

Leverantörsskulder

612 535

1 635 440

Övriga skulder

Not 17

29 380

84 710

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 826 852

1 826 429

2 699 6473 780 655

Summa skulder

33 601 66334 911 953**Summa eget kapital och skulder****46 717 606****47 216 265****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

55 042 300

55 042 300

Summa ställda säkerheter**55 042 300****55 042 300****Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgäld

14 888

14 740

PS



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- 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 1 % 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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 305 916	11 145 084
	Hyrer	597 173	542 888
	Övriga intäkter	113 323	184 360
	Bruttoomsättning	12 016 412	11 872 332
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 623	-3 799
	Hyresförluster	-1 526	-373
		12 013 263	11 868 160
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	153 862	68 531
	Reparationer	498 943	333 854
	El	269 250	271 694
	Uppvärmning	2 984 697	3 009 519
	Vatten	365 719	460 978
	Sophämtning	238 894	239 701
	Fastighetsförsäkring	117 827	98 053
	Kabel-TV och bredband	112 087	260 187
	Fastighetsskatt	374 609	367 511
	Förvaltningsarvoden	336 089	333 106
	Övriga driftskostnader	94 604	82 427
	Planerat underhåll	2 146 291	2 393 407
		7 692 872	7 918 968
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	9 345	194
	Hyrer och arrenden	4 080	4 896
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	178 418	91 348
	Administrationskostnader	55 609	58 484
	Extern revision	20 713	19 775
	Konsultkostnader	25 344	7 330
	Medlemsavgifter	80 312	81 150
		373 821	263 177
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	222 500	222 000
	Revisionsarvode	13 795	13 764
	Övriga arvoden	0	3 996
	Löner och övriga ersättningar	807 807	721 121
	Sociala avgifter	326 821	289 480
	Uttagsbeskattning	85 588	95 551
	Pensionskostnader och förpliktelser	29 797	25 598
	Övriga personalkostnader	31 449	49 594
		1 517 756	1 421 104
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 219	2 429
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 094	22 208
	Ränteintäkter skattekonto	730	-323
	Ränteintäkter HSB bunden placering	43 981	105 594
	Övriga ränteintäkter	451	1 517
		49 476	131 424
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	784 370	1 059 814
		784 370	1 059 814

p8



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	69 599 067	69 599 067
Anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 501 567	71 501 567
Ingående avskrivningar	-34 451 486	-33 623 884
Årets avskrivningar	-827 602	-827 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 279 088	-34 451 486
Utgående bokfört värde	36 222 479	37 050 081
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 871 000	2 871 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	656 000	656 000
Summa taxeringsvärde	192 527 000	192 527 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 091 273	1 091 273
Årets investeringar	257 573	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 348 846	1 091 273
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 091 273	-1 075 510
Årets avskrivningar	-51 515	-15 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 142 788	-1 091 273
Bokfört värde	206 058	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	135 206	53 692
Skattefordran	42 720	49 818
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 781 793	3 167 034
Placeringskonto HSB Stockholm	2 071 661	2 568 567
	4 031 381	5 839 111
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	244 232	272 771
Upplupna intäkter	217	1 111
	244 449	273 882

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

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	6 000 000	4 000 000
		6 000 000	4 000 000
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	1 974	14 650
	Handelsbanken	0	1 158
		1 974	15 808
Not 14	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser	Yttre uh
		Insatser	Uppl avgifter
	Belopp vid årets ingång	447 254	4 785 225
	Resultatdisposition		5 878 676
	Årets resultat		393 156
	Belopp vid årets slut	447 254	6 271 832
			Balanserat
			resultat
			700 000
			493 157
			-493 157
			814 803
			814 803
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
		Låneinstitut	Lånenummer
		Ränta	Ränteändr
			dag
		Belopp	Nästa års
			amortering
	Stadshypotek	33008	2,05%
	Stadshypotek	35035	2,05%
	Stadshypotek	82643	2,11%
	Stadshypotek	916016	2,95%
			2019-09-30
			2019-10-02
			2023-06-01
			2016-03-01
			9 314 435
			5 929 520
			7 627 743
			8 261 198
			31 132 896
			230 880
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		30 902 016
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		29 978 496
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	230 880	234 076
Not 17	Övriga skulder		
	Depositioner	13 000	0
	Momsskuld	1 356	0
	Inre fond	0	0
	Källskatt	15 024	84 710
		29 380	84 710
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	53 533	77 747
	Förutbetalda hyror och avgifter	997 850	946 385
	Övriga upplupna kostnader	775 469	802 297
		1 826 852	1 826 429

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

PS



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter

2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 8/3 2016

Birgitta Hallén

Lars-Ake Helligren

Lena Walfridsson

Lennart Andersson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2016-04 - 05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kaj-Björk H

Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	814 803	493 157
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	879 117	843 365
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 693 920</u>	<u>1 336 522</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 865	75 225
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 077 813</u>	<u>3 932</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	597 242	1 415 679
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-257 573	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-257 573</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-232 478	-3 653 157
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-232 478</u>	<u>-3 653 157</u>
Årets kassaflöde	107 191	-2 237 478
Likvida medel vid årets början	9 751 409	11 988 888
Likvida medel vid årets slut	9 855 428	9 751 409

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

PS



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

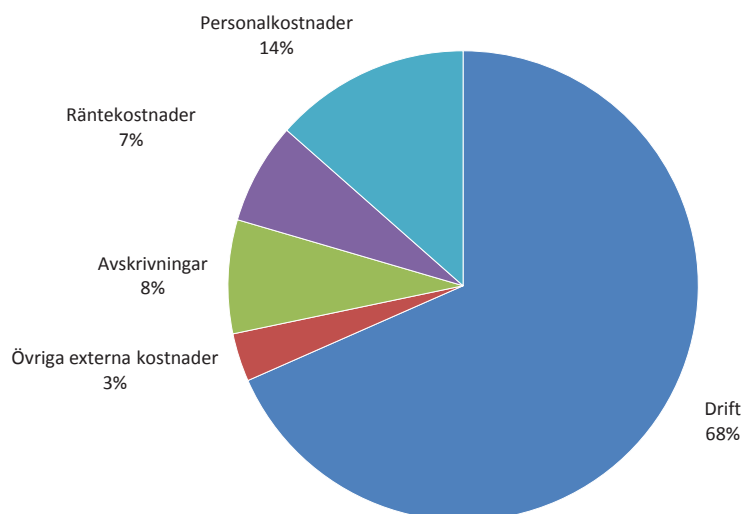
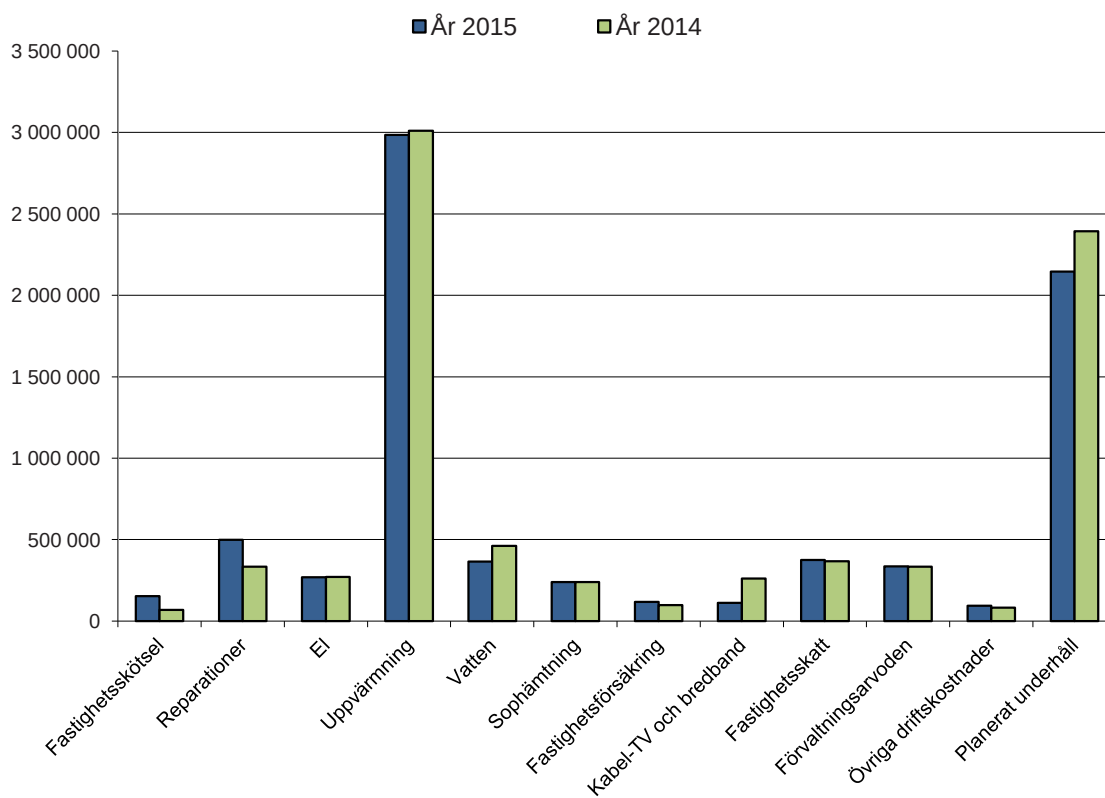
Uttalanden

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

Stockholm den 5/4 - 2016


Av föreningen vald
revisor


Pontus Stormsköld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm****Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Ordlista

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 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 redovisas 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 allkonto 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 avspecifikation 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 pantar 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)