

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2016

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.

DAGORDNING

Vid årsstämma för HSB Stockholms Bostadsrättsförening Örby Slott

Tid: Torsdagen den 20 april 2017 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
13. Val av styrelseledamöter a) 2 ledamöter för en tid av 2 år b) 1 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



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Örby Slott, med organisations nummer 702002-6725, i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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 skadedjur. *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 2016-04-21. På stämman deltog 24 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 Lars-Åke Hellgren, Lennart Andersson och Dan-Åke Wallin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 1 konstituerandemöte, 14 protokollförda möten samt ett antal arbetsmöten.

Firmatecknare har varit styrelsens ordinarie medlemmar. Teckning sker två i förening.



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 1346 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 50 aktiva gymabonnemang.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 275 lägenheter har under året 33 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 Väsentö.

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 978 tkr. Styrelsen hade budgeterat med ett underskott på - 75 tkr. Anledningen till att vi även i år fått ett överskott beror på att vi inte hann med alla inplanerade dräneringsarbeten, vvs-arbeten och elarbeten. Värmekostnaden blev ca 100 tkr billigare och vi fick även en icke budgeterade ränteintäkt på 50 tkr. 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 fyra lån varav nästa förfaller för omförhandling i början på år 2019. Under 2016 har föreningen betalt 643 tkr (784 tkr år 2015) i räntor och amorterat 1 285 tkr (232 tkr år 2015). Vid årets slut har föreningen en låneskuld på 29 848 tkr (31 133 tkr år 2015).

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	12 089	12 013	11 867	11 765
Rörelseresultat tkr	1 579	1 550	1 421	1 312
Resultat efter finansiella poster tkr	978	815	493	214
Soliditet	30%	28%	26%	23%
Balansomslutning tkr	46 736	46 718	47 216	50 372
Avgifts- & hyresbortfall %	0,028 %	0,027%	0,036%	0,017%
Drift, kr/kvm	324	307	306	311
¹ Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	639	650	641	641
Fond för yttre underhåll tkr	7 087	6 272	5 879	5 665

Väsentliga händelser under året

Ombyggnation och underhåll

Löpande reparationer har utförts.

Dräneringsgrävning har skett på baksidan av Örby Slottsväg 40 – 42A.

Samtliga toaletter i källarna är nu renoverade av våra fastighetsskötare. Källarna i hus A och B (Vibyholmsvägen 2 – 6 och Reuterholmsvägen 25 -29) har målats om och fått en uppfräschning, även detta har våra anställda utfört.

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



Elstigarledningsbytena har fortsatt och nu utförda i hus O, P och R (Täckhammarsvägen 25 – 29, Gimmerstavägen 27 och 28). Elarbetet har även påbörjats i hus G (Vibyholmsvägen 7 – 15) men kommer att slutföras i början på 2017.

Under året har även en renovering av delar av bastun skett och byggts om till ett styrkegym. I samband med detta har dörren till bastun bytts ut och försetts med samma typ av låsanordning som finns i gymmen. Föreningen har under årens lopp haft problem med en viss skadegörelse i bastun då nycklar troligen har varit ute på drift. Nyckelbrickor kan köpas hos våra fastighetsskötare för idag 100 kronor.

Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt.

Personal

Föreningen har idag två heltidsanställda (Ari och Tage) och en halvtidsanställd (Sven).

Under 2016 har dock Sven varit sjukskriven under större delen av året. Föreningen har under sommaren haft två sommarungdomar anställda

Aktiviteter

Föreningen har sedan tidigare 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

Inga avgiftshöjningar har skett under 2016.

Väsentliga händelser under kommande år 2017.

Budget för 2017

Budgeten visar på ett rörelseresultat efter finansiella poster och avsättning till underhållsfond på – 1 225 tkr. Ingen avgiftshöjning är inplanerad för år 2017. 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 har pågått sedan 2014 och i och med utgången av 2016 så är 8 hus helt klara, ett är klart i början på år 2017 och vi har 7 fastigheter kvar. Vi beräknar nu att det kommer dröja till år 2018 - 2019 innan detta arbete kan slutföras. Därefter kommer arbetet med den yttre elmiljön.

Fortsatt brandtätning vartefter elsystemöversynen sker.

Upprustning av källargångarna kommer fortsätta.



Planering av underhållsarbeten under 2017

Dräneringsgrävningar kommer att fortsätta under våren sommaren (Gimmerstavägen 27 och 28). Resterande fastigheter 4åtgärdas löpande under kommande år.

Elarbetena kommer att fortsätta. Vi planerar att genomföra ett underhåll av entrédörrarna i ek. Fortsatt ommålning och uppfräschning av källarna.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl.avgift	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	447 254	4 78225	6 27832	796 829	814 803
Resultatdisposition			814 803	0	-814 803
Upplåtelse lägenheter	0	0	0	0	0
Årets resultat					978 081
Belopp vid årets slut	447 254	4 78225	7 08635	796 829	978 081

Förslag till Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	796 829
Årets resultat	<u>978 081</u>
	1 774 910

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 1 000 000
Överföring till yttre underhållsfond	1 996 000
Balanserat resultat	<u>778 910</u>
	1 774 910



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

2016-01-01 - 2016-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 088 856	12 013 263
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 931 650	-7 692 872
Övriga externa kostnader	Not 3	-390 195	-373 821
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 308 655	-1 517 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 117	-879 117
Summa rörelsekostnader		-10 509 617	-10 463 566
Rörelseresultat		1 579 239	1 549 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	42 183	49 476
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-643 340	-784 370
Summa finansiella poster		-601 157	-734 894
Årets resultat		978 081	814 803

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	35 394 877	36 222 479
Inventarier och maskiner	Not 8	154 543	206 058
		<u>35 549 420</u>	<u>36 428 537</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 549 920</u>	<u>36 429 037</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 864	10 765
Övriga fordringar	Not 10	4 890 220	4 031 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	275 995	244 449
		<u>5 175 079</u>	<u>4 286 595</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 13	10 871	1 974
Summa omsättningstillgångar		<u>11 185 950</u>	<u>10 288 569</u>
Summa tillgångar		<u>46 735 870</u>	<u>46 717 606</u>

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 232 479	5 232 479
Yttre underhållsfond		7 086 635	6 271 832
		<u>12 319 114</u>	<u>11 504 311</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		796 829	796 829
Årets resultat		978 081	814 803
		<u>1 774 910</u>	<u>1 611 632</u>
Summa eget kapital		<u>14 094 024</u>	<u>13 115 943</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	29 544 065	30 902 016
		<u>29 544 065</u>	<u>30 902 016</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	303 492	230 880
Leverantörsskulder		696 024	612 535
Övriga skulder	Not 17	32 581	29 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 065 684	1 826 852
		<u>3 097 781</u>	<u>2 699 647</u>
Summa skulder		<u>32 641 846</u>	<u>33 601 663</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 735 870</u>	<u>46 717 606</u>

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	978 081	814 803
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	879 117	879 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 857 198	1 693 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 965	-18 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	325 522	-1 077 813
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 134 755	597 242
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-257 573
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-257 573
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 285 339	-232 478
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 285 339	-232 478
Årets kassaflöde	849 416	107 191
Likvida medel vid årets början	9 855 429	9 751 409
Likvida medel vid årets slut	10 704 845	9 858 601

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



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

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 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.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 364 603	11 305 916
Hyror	588 251	597 173
Övriga intäkter	139 408	113 323
Bruttoomsättning	12 092 262	12 016 412
Avgifts- och hyresbortfall	-2 676	-1 623
Hyresförluster	-730	-1 526
	12 088 856	12 013 263
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	77 905	153 862
Reparationer	556 894	498 943
El	273 540	269 250
Uppvärmning	3 181 570	2 984 697
Vatten	469 662	365 719
Sophämtning	252 510	238 894
Fastighetsförsäkring	131 200	117 827
Kabel-TV och bredband	116 486	112 087
Fastighetsskatt	375 158	374 609
Förvaltningsarvoden	314 991	336 089
Övriga driftskostnader	91 958	94 604
Planerat underhåll	2 089 776	2 146 291
	7 931 650	7 692 872
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	9 926	9 345
Hyror och arrenden	4 080	4 080
Förbrukningsinventarier och varuinköp	190 207	178 418
Administrationskostnader	83 531	55 609
Extern revision	21 163	20 713
Konsultkostnader	0	25 344
Medlemsavgifter	81 288	80 312
	390 195	373 821
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	221 500	222 500
Revisionsarvode	13 733	13 795
Löner och övriga ersättningar	687 008	807 807
Sociala avgifter	298 953	326 821
Uttagsbeskattning	77 150	85 588
Pensionskostnader och förpliktelser	2 154	29 797
Övriga personalkostnader	8 158	31 449
	1 308 655	1 517 756
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 223	1 219
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 223	3 094
Ränteintäkter skattekonto	1 192	730
Ränteintäkter HSB bunden placering	36 916	43 981
Övriga ränteintäkter	1 629	451
	42 183	49 476
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	643 340	784 370
	643 340	784 370

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
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
Ingående avskrivningar	-35 279 088	-34 451 486
Årets avskrivningar	-827 602	-827 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 106 690	-35 279 088
Utgående redovisat värde	35 394 877	36 222 479
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 128 000	2 871 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	907 000	656 000
Summa taxeringsvärde	209 035 000	192 527 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 348 846	1 091 273
Årets investeringar	0	257 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 348 846	1 348 846
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 142 788	-1 091 273
Årets avskrivningar	-51 515	-51 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 194 303	-1 142 788
Bokfört värde	154 543	206 058
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	155 431	135 206
Skattefordran	40 815	42 720
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 621 090	1 781 793
Placeringskonto HSB Stockholm	1 072 884	2 071 661
	4 890 220	4 031 381
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	268 112	244 232
Upplupna intäkter	7 883	217
	275 995	244 449

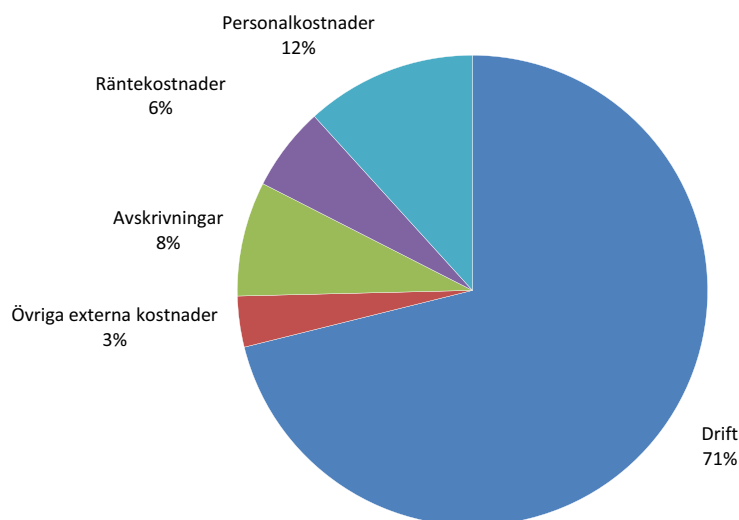
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

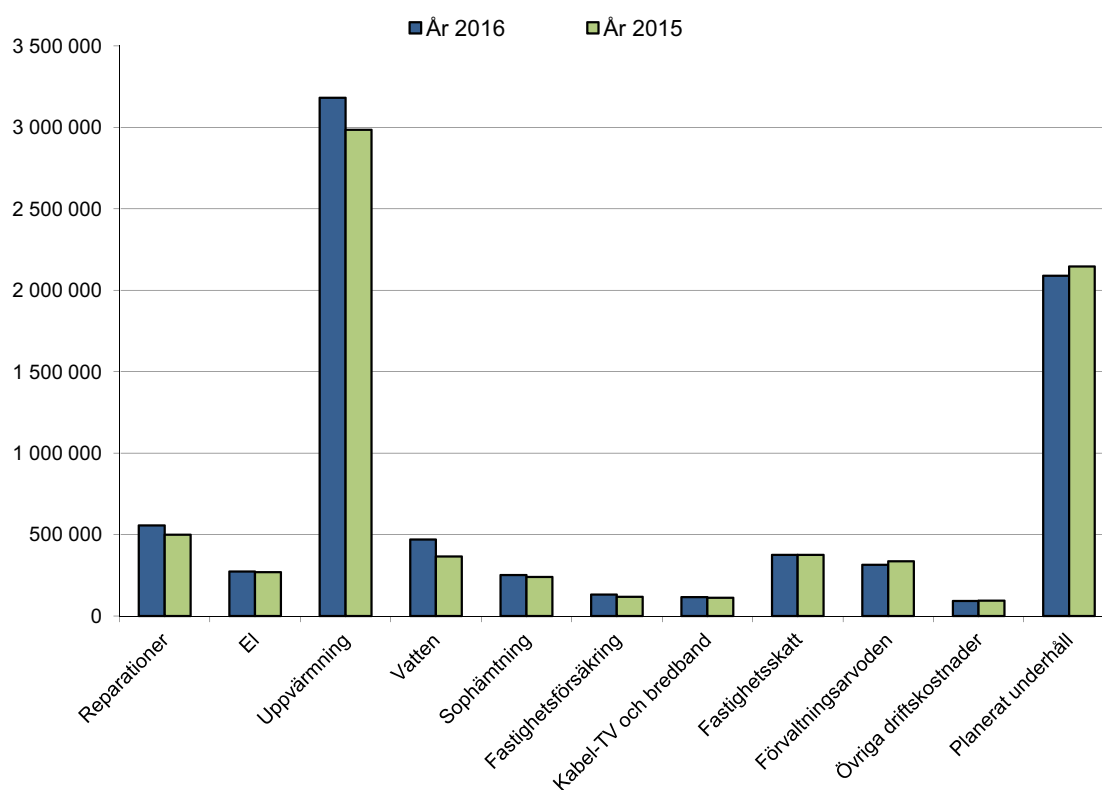
Noter		2016-12-31		2015-12-31		
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm		6 000 000		6 000 000	
			6 000 000		6 000 000	
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa		10 871		1 974	
			10 871		1 974	
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	447 254	4 785 225	796 829	814 803	
	Resultatdisposition		814 803	0	-814 803	
	Årets resultat				978 081	
	Belopp vid årets slut	447 254	4 785 225	796 829	978 081	
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	147090	2,16%	2024-03-01	7 206 739	72 612
	Stadshypotek	33008	2,05%	2019-09-30	9 220 111	94 324
	Stadshypotek	35035	2,05%	2019-10-02	5 869 624	59 896
	Stadshypotek	82643	2,11%	2023-06-01	7 551 083	76 660
					29 847 557	303 492
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 544 065
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 330 097
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				55 042 300	55 042 300
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld			303 492		230 880
				303 492		230 880
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner			13 000		13 000
	Momsskuld			2 079		1 356
	Inre fond			0		0
	Källskatt			14 686		15 024
	Ovriga kortfristiga skulder			2 816		0
				32 581		29 380
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader			46 715		53 533
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 077 756		997 850
	Ovriga upplupna kostnader			941 213		775 469
				2 065 684		1 826 852
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

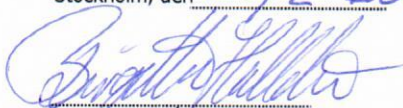
Noter

2016-12-31

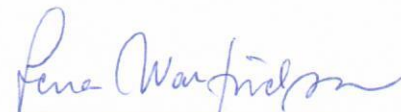
2015-12-31

Stockholm, den

21/2 2017


Birgitta Hallden


Lars-Ake Helligren


Lena Walfridsson


Lennart Andersson

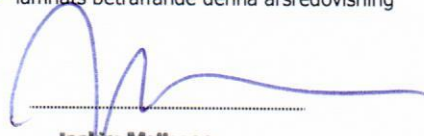

Ase Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2017-03-30

lämnats beträffande denna årsredovisning


MAJ-BRITTHEERMANN

Av föreningen vald revisor


Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örby Slott i Stockholm Org.nummer 702002-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örby Slott i Stockholm Org.nummer 702002-6725 för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Org.nummer 702002-6725 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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, medelsförvaltningen 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 prövar 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.

30
Stockholm den 13 2017

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Maj-Britt Herrmann
MAS-BRITT HERRMANN
Av föreningen vald revisor

Motion nr 1

Hej,

Jag och min sambo Peter är nyinflyttade på Gimmerstavägen 27. Vi trivs jättebra i huset sedan första dagen ☺

Det vi saknar är – liksom många andra – parkeringsplats. Där vi bodde förut här i närheten, på Tosterövägen 5, hade föreningen en p-plats till varje boende. Det känns som att alla hushåll har bil och behöver ha någonstans att ställa den – det är inte orimligt att varje bostad har en tillhörande p-plats precis som man har ett källarförråd. Vid försäljningen av vår tidigare lägenhet var p-platsen ett försäljningsargument som köparen föll för.

Nu när det ska dräneras runt våra hus (Gimmersta 27 och 28) hoppas vi att man även passar på att iordningsställa fler p-platser. Det finns möjliga ytor runt husen. Dessutom skulle det gå att ta en del av det stora grönområdet mellan husen där lekparken är, utan att förstöra det gröna intrycket. Piskställningen och en bit in är en idé.

Vad vi har förstått så är väntetiden i parkeringskön flera år.

Vänliga hälsningar

Anette och Peter

Svar från styrelsen

Styrelsen är medveten om att våra parkeringsplatser inte räcker till. Vi har under åren utökat dessa där vi har haft möjlighet.

I samband med grävningsarbetet kring Gimmerstavägen kommer vi att titta på möjligheten för ytterligare p-platser, men vi kan inte lova något. Vi fortsätter dock generellt att leta efter möjliga platser där vi kan utöka antalet p-platser, men hänsyn måste även tas så att snöröjningen fungerar vintertid. Den plats som ni föreslår kring lekparken är inte föreningens mark.

Styrelsen anser att motionen är besvarad

2017-03-13

Motion 2

1. Jag skulle vilja göra en bullermätning från örby slottsväg både dag och nattetid för att därefter åtgärda detta för att minska bullernivåerna i lägenheten.
2. Skulle vilja införa farthinder på örby slottsväg. Majoriteten av trafiken kör alldeles för fort. Det är en fara för våra barn i området.
3. Jag skulle vilja veta om det är fler som är intresserade av att glasa in sin balkong.

Mvh Emil Malm Wikström
Örby slottsväg 42a

Svar från styrelsen

- 1 Förening tar gärna del av den bullermätning som görs. I föreningens underhållsplan ligger inte några fönsterbyten inplanerade de närmaste åren.
2. Styrelsen delar din uppfattning men detta är inte något som Brf Örby Slott kan åtgärda. Vi hänvisar dig till Trafikkontoret.
3. I samband med balkongrenoveringen var denna fråga uppe och avslogs.

Styrelsen anser att motionen är besvarad

2017-03-13

Motion nr 3

MOTION ANGÅENDE INRÄTTANDE AV INFORMATÖR/KOMMUNIKATÖR

Som alla känner till har uppdragen som fritidsorganisatör och studieorganisatör varit vakanta under flera år.

Mitt förslag är därför:

1. att slå ihop dessa två uppdrag till ett, fritids-/studieorganisatör
2. att utöka styrelsen med en ledamot som får uppdraget informatör/kommunikatör. Denna person bör ingå i den ordinarie styrelsen, dvs inte bara bli adjungerad vid behov. Syftet med att inrätta en informatör/kommunikatör är att förhoppningsvis få fler medlemmar engagerade i i föreningen och dess utveckling.

MVH
Ninnie Jonsson

Styrelsens svar

Styrelsen har inget att invända mot motionärens förslag om att slå ihop fritids-/studieorganisatör och istället kalla detta uppdrag informatör/kommunikatör. Vi har heller inget att invända mot att den som tar detta uppdrag blir en del av styrelsen.

Styrelsen yrkar på bifall på motionen i sin helhet om det finns någon som är intresserad

Om ingen är intresserad önskar vi bifall på att slå ihop fritids-/studieorganisatören och istället skapa en vakant tjänst som informatör/kommunikatör.

2017-03-13

Motion nr 4

Rubrik: motion fler p-platser för mc

Hej

Översänder en motion angående att man anordnar parkeringsplatser för mc vid Täckhammarsvägen. Jag har själv en mc och har blivit ombedd av vaktmästarna att hyra en av de anlagda p-platserna för mc på Vibyholmsvägen då jag parkerat min hoj på annan plats i närheten av min bostad. Jag har dock noterat att dessa p-platser saknar plats för fler hojar. För mig känns det även onödigt avlägset att behöva parkera sin stöldbegärliga mc utan uppsikt så pass långt från bostaden där jag bor varför jag hoppas att ni kan anordna nya p-platser med fästanordning.

Mvh
Lars Ljungqvist

Täckhammarsvägen 29

Styrelsens svar

I dagsläget har vi ingen möjlighet att ordna detta, men i samband med den kommande större renoveringen av våra parkeringsplatser kan vi se över frågan.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

2017-03-13

Motion nr 4

Rubrik: motion fler p-platser för mc

Hej

Översänder en motion angående att man anordnar parkeringsplatser för mc vid Täckhammarsvägen. Jag har själv en mc och har blivit ombedd av vaktmästarna att hyra en av de anlagda p-platserna för mc på Vibyholmsvägen då jag parkerat min hoj på annan plats i närheten av min bostad. Jag har dock noterat att dessa p-platser saknar plats för fler hojar. För mig känns det även onödigt avlägset att behöva parkera sin stöldbegärliga mc utan uppsikt så pass långt från bostaden där jag bor varför jag hoppas att ni kan anordna nya p-platser med fästanordning.

Mvh
Lars Ljungqvist

Täckhammarsvägen 29

Styrelsens svar

I dagsläget har vi ingen möjlighet att ordna detta, men i samband med den kommande större renoveringen av våra parkeringsplatser kan vi se över frågan.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

2017-03-13

Motion nr 5

Rubrik: motion kodlås trapphus

Hej

Översänder en motion angående önskemål om elektroniskt dörrlås med kod till trapphusen. Det känns onödigt enkelt för obehöriga att ta sig in i våra trapphus. Många inbrott sker under dagtid då de flesta är på sina jobb. Om polis, räddningstjänst och ambulans snabbt behöver komma in i trapphusen under kvällar och nätter är det fördelaktigt om nyckelbricka eller dörrkod kan användas så att man slipper bryta upp ytterdörren.

Det är även smidigt att kunna ta sig in i trapphusen för boende utan nyckel t.ex. barn och andra som av olika anledningar inte har någon nyckel på sig.

I samtliga hyreshus på Gimmerstavägen finns det elektroniska lottlös, för kännedom.

Mvh

Lars Ljungqvist

Kristina Sahlén

Täckhammarsvägen 29

Styrelsens svar

Styrelsen delar motionärernas synpunkter om att det vore bra med elektroniska dörrlås.

Detta är även en fråga som redan har diskuterats inom styrelsen. Vi har dock kommit fram till att denna åtgärd får för tillfället stå tillbaka för den omfattande elrenoveringen som nu pågår. När elrenoveringen är klar kommer denna fråga att hanteras.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

2017-03-13

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)