

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2017

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.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

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

ÅRSSTÄMMA

Dag: 16 Maj 2018

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. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, tillika röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två justeringsmän att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare)
8. Fråga om kallelse behöri gen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut beträffande föreningens överskott enligt balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode a) till styrelsen b) till revisorer c) till studie- och fritidsorganisatör (kommunikatörer)
15. Val av styrelseledamöter) 2 ledamöter för en tid av 2 år b) 1 suppleanter för 2 år
16. Val av en revisor och en revisorssuppleant på vardera 1 år
17. Val av 2 kommunikatörer på en tid av 1 år
18. Val av valberedning
19. Val av distriktsombud till HSB:s distriktsstämma
20. Skriftligt inkomna motioner
21. Beslut om att i andra läsningen anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen
Vid extrastämma den 30 januari 2018 beslutades att i första läsningen anta nya stadgar, beslutet var då enhälligt. Vid denna andra stämma krävs 2/3 majoritet för stadgeförslaget, för att de nya stadgarna skall börja gälla. (Stadgeförslaget delades ut till alla medlemmar inför den första stämman och hålls nu tillgängligt av styrelsen)
22. 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



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

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ankarslutet 1, Gaveln 1, Linjebussen 1, 2, 8, Stridsvagnen 8 samt Trådbussen 2 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	275	17 377
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	232
Parkerings- och garageplatser	120	

Föreningens värdeår är 1950.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Brf Örby Slott har slutfört dräneringsarbeten kring Örby Slottsväg 40 - 42A in mot parken och har i samband med detta satt upp nytt staket kring uteplatserna. Dräneringsarbete har dessutom genomförts på Gimmerstavägen 27 och 28. Elstigarledningsbyten inkl fastighetsarmaturer. I samband med att fastighetsarmaturerna bytts ut så har ledarmaturer med rörelsevakt har installerats. Under hösten 2017 har även nyplantering av träd skett och kommer att fortsätta under våren 2018. Ytterligare en parkeringsplats har skapats och sju nya motorvärmarruttag satts upp. Målning av källargångarna i fastigheterna på Reuterholmsvägen 7 - 17 har påbörjats och kommer slutföras i början på 2018.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013-Pågå	El	Elstigarbyten i samtliga fastigheter, slutföres tidigast 2021.
Pågå	Dränering	Byte av dränering runt husen samt värmeisolering av grunden.
Pågå	Källargångar	Målning och renovering av källargångar.
Pågå	Portar	Renovering av ekportar.
Planering pågå	Fönster/Balkonger	Underhållsplanering.
Framtida	Termostatsbyten	Värmeledningsunderhåll.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1992 -1993	Stammar	Utbytta
1993-1994	Fönster	Fönsterrenovering
1988, 2012	Tak	Takrenovering 1988, översyn 2012
2003-2006	Fasad	Renovering putsfasader
2008	Undercentraler	Samtliga undercentraler/fjärrvärmecentral byttes 2008

Ovriga väsentliga händelser

Antal besökare i föreningslokalen under år 2017 var 1070 stycken samt att antal gymabonnemang var 50 stycken.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Birgitta Halldén	Ledamot
Lars-Åke Hellgren	Ledamot
Lena Walfridsson	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot
Åse Johansson-Kristiansen	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Halldén och Lena Walfridsson (ordinarie ledamöter) och Peter Nilsson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Maj-Britt Herrman	Föreningsvald ordinarie
Ninnie Jonsson	Föreningsvald suppleant
Pontus Stormsköld	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktie har varit Lars-Åke Hellgren.

Valberedning

Styrelsen har fungerat som valberedning.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqueenlig fastighetsbesiktning har skett löpande under året i och med att underhållsplanen har uppdaterats.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 367 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 35 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 134	12 089	12 013	11 868	11 765
Resultat efter finansiella poster	1 183	978	815	493	214
Årsavgift*, kr/kvm	654	654	651	641	641
Drift**, kr/kvm	327	322	306	304	309
Belåning, kr/kvm***	1 627	1 644	1 715	1 728	1 929
Soliditet	32%	30%	28%	26%	23%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

JK



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		12 128 266
Rörelsekostnader	-	-10 367 581
Finansiella poster	-	-583 095
Årets resultat		1 177 590
Planerat underhåll	+	1 551 125
Avskrivningar	+	891 150
Årets sparande		3 619 865
Årets sparande per kvm total yta		199

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	447 254	4 785 225	7 086 635	796 829	978 081
Reservering till fond 2016			1 996 000	-1 996 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-1 000 000	1 000 000	
Balanserad i ny räkning				978 081	-978 081
Årets resultat					1 182 890
Belopp vid årets slut	447 254	4 785 225	8 082 635	778 910	1 182 890

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	778 910
Årets resultat	1 182 890
	1 961 800

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 801 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-1 551 125
Balanserat resultat	1 711 925
	1 961 800

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 133 566	12 088 856
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 488 235	-7 931 650
Övriga externa kostnader	Not 3	-465 941	-390 195
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 522 255	-1 308 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-891 150	-879 117
Summa rörelsekostnader		-10 367 581	-10 509 617
Rörelseresultat		1 765 985	1 579 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	38 718	42 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-621 813	-643 340
Summa finansiella poster		-583 095	-601 157
Årets resultat		1 182 890	978 081

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31 2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 34 567 275 35 394 877

Inventarier och maskiner

Not 8 151 158 154 543

34 718 433 35 549 420*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

34 718 933 35 549 920**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 687 8 864

Övriga fordringar

Not 10 5 792 979 4 890 220

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 314 673 275 995

6 114 339 5 175 079

Kortfristiga placeringar

Not 12 7 000 000 6 000 000

Kassa och bank

Not 13 13 866 10 871

Summa omsättningstillgångar

13 128 205 11 185 950**Summa tillgångar**

47 847 138 46 735 870

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre underhållsfond

5 232 479

5 232 479

8 082 635

7 086 635

13 315 11412 319 114*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

778 910

796 829

1 182 890

978 081

1 961 8001 774 910

Summa eget kapital

15 276 91314 094 024**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

29 240 57329 544 065

29 240 573

29 544 065

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

303 492

303 492

1 225 672

696 024

Not 17

24 346

32 581

Not 18

1 776 1412 065 684

3 329 651

3 097 781

Summa skulder

32 570 22432 641 846**Summa eget kapital och skulder****47 847 138****46 735 870**

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 182 890	978 081
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	891 150	879 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 074 040	1 857 198
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 422	-47 965
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	231 871	325 522
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 244 488	2 134 755
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-60 163	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-60 163	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-303 492	-1 285 339
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-303 492	-1 285 339
Årets kassaflöde	1 880 833	849 416
Likvida medel vid årets början	10 704 845	9 855 429
Likvida medel vid årets slut	12 585 678	10 704 845

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1 315 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 368 135	11 364 603
Hyror	590 346	588 251
Ovriga intäkter	178 787	139 408
Bruttoomsättning	12 137 268	12 092 262
Avgifts- och hyresbortfall	-3 532	-2 676
Hyresförluster	-170	-730
	12 133 566	12 088 856
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförhållanden	93 103	77 905
Reparationer	569 049	556 894
El	291 425	273 540
Uppvärmning	3 151 046	3 181 570
Vatten	493 641	469 662
Sophämtning	252 397	252 510
Fastighetsförsäkring	149 839	131 200
Kabel-TV och bredband	116 834	116 486
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	396 193	375 158
Förvaltningsarvoden	328 523	314 991
Ovriga driftkostnader	95 060	91 958
Planerat underhåll	1 551 125	2 089 776
	7 488 235	7 931 650
Not 3 Ovriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	45 195	9 926
Hyror och arrenden	6 528	4 080
Förbrukningsinventarier och varuinköp	236 839	190 207
Administrationskostnader	58 854	83 531
Extern revision	21 275	21 163
Konsultkostnader	11 150	0
Medlemsavgifter	86 100	81 288
	465 941	390 195
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	268 800	221 500
Revisionsarvode	13 888	13 733
Ovriga arvoden	8 960	0
Löner och övriga ersättningar	762 473	687 008
Sociala avgifter	313 891	298 953
Uttagsbeskattning	96 480	77 150
Pensionskostnader och förpliktelser	26 979	2 154
Ovriga personalkostnader	30 785	8 158
	1 522 255	1 308 655
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 642	1 223
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 073	1 223
Ränteintäkter skattekonto	0	1 192
Ränteintäkter HSB bunden placering	34 978	36 916
Ovriga ränteintäkter	1 025	1 629
	38 718	42 183
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	621 813	643 340
	621 813	643 340



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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		
Årets avskrivningar	-36 106 690	-35 279 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-827 602	-827 602
Utgående redovisat värde	34 567 275	35 394 877
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 128 000	2 128 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	907 000	907 000
Summa taxeringsvärde	209 035 000	209 035 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 348 846	1 348 846
Årets investeringar	60 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 409 009	1 348 846
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 194 303	-1 142 788
Årets avskrivningar	-63 548	-51 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 257 851	-1 194 303
Bokfört värde	151 158	154 543
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	191 962	155 431
Skattefordran	29 205	40 815
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 497 855	3 621 090
Placeringskonto HSB Stockholm	1 073 957	1 072 884
	5 792 979	4 890 220
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	307 187	268 112
Upplupna intäkter	7 486	7 883
	314 673	275 995
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	6 000 000
	7 000 000	6 000 000



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	13 866	10 871
		13 866	10 871
Not 14	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser Insatser Uppl avgifter	Yttre uh fond
	Belopp vid årets ingång	447 254 4 785 225	7 086 635
	Resultatdisposition		796 829
	Årets resultat		-17 919
	Belopp vid årets slut	447 254 4 785 225	7 086 635
			778 910
			1 182 890
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Stadshypotek	147090	2,16%
	Stadshypotek	33008	2,05%
	Stadshypotek	35035	2,05%
	Stadshypotek	82643	2,11%
		Ränteändr dag	Belopp
		2024-03-01	7 134 127
		2019-12-30	9 125 787
		2019-10-02	5 809 728
		2023-06-01	7 474 423
			29 544 065
			303 492
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		29 240 573
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		28 026 605
	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	303 492
		303 492	303 492
Not 17	Övriga skulder		
	Depositioner	13 000	13 000
	Momsskuld	2 177	2 079
	Källskatt	9 169	14 686
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 816
		24 346	32 581
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	46 577	46 715
	Förutbetalda hyror och avgifter	946 406	1 077 756
	Övriga upplupna kostnader	783 158	941 213
		1 776 141	2 065 684
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 19	Ansvarsförbindelser		
	Fastigo	14 476	14 888



Org Nr. 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter

Stockholm, den 27-12-2018

2017-12-31

2016-12-31

Birgitta Hallén

Lars-Ake Helligren

Lena Walfridsson

Lennart Andersson

Ase Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2018-03-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Pontus Stormsköld

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 20170101 - 20171231.

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 2017 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. Revisornas 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 revisionssed 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. 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 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 eventuella 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 Öreby Slätt i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 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. Revisor 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.

Stockholm den 5 / 3 - 2018

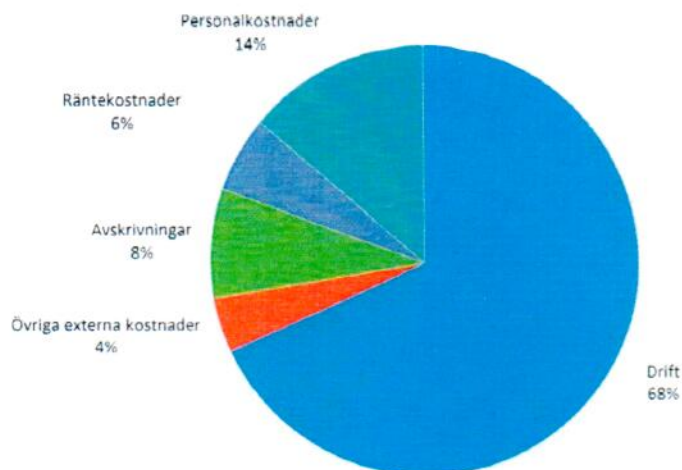

Pontus Stormsköld
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Av föreningen vald revisor



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

