

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2018

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: Onsdag den 24 april 2019 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. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsförenings vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande.

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

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 och 8, Stridsvagnen 8 samt Trådbussen 2 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	273	17 377
Lokaler	62	1 062
Parkeringar och garageplatser	118	0

Föreningens värdeår är 1950.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen bytt radiatortermostater på Vibyholmsvägen 2-18, genomfört dräneringsarbete på Täckhammarsvägen 25 – 29, genomfört elstigarbyten inklusive byte av fastighetsarmaturer på Vibyholmsvägen 14-18, 17-25 samt Tosterövägen 9-17. Föreningen har även fortsatt med källarrenoveringen i egen regi på Vibyholmsvägen 7-15. Samtliga entrepartier i ek har renoverats. Vad gäller vår park så har även ett antal nya träd planterats. Vi har genomfört och följt vår trädgårdsplan.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Framtida	Fönster	Utredning pågår
Framtida	Utomhusbelysning	Utomhusbelysning i området. Utredning pågår
2018-2021	Termostat	Termostatbyte
2019-2020	Expeditionen	Vicevärdsexpeditionen. Planeras påbörjas 2019 beräknas vara slutförd 2020
2010-2021	Dränering	Byte av dränering runt hus samt värmeisolering av grunden
2013-2019	El	Elstigarbyten för samtliga huskroppar
2015-	Källare	Målning och renovering av källargångar

Tidigare genomfört underhåll

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

Ovriga väsentliga händelser

Antal besökare i föreningslokalen år 2018 var 1 166 stycken samt att antalet gymabonnemang var 57 stycken.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Under året har vi haft en extra stämma 2018-01-30 där byte av stadgarna beslutades.

22 medlemmar deltog, inga fullmakter.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Birgitta Halldén	Ledamot
Lars-Åke Hellgren	Ledamot
Lena Walfridsson	Ledamot
Lennart Andersson	Ledamot
Ase Johansson-Kristiansen	HSB-ledamot
Peter Nilsson	Suppleant
Kim Johansson	Suppleant
Maria Fröberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Åke Hellgren och Lennart Andersson, samt suppleanterna Maria Fröberg och Kim Johansson

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.
Styrelsen har även haft ett antal ej protokollförda arbetsmöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Maj-Britt Herman Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

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

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 379 (367) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017).
Under året har 38 (35) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	654	654	654	651	641
Totala intäkter kr/kvm	664	658	656	652	644
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	187	197	214	208	202

2

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Beläning, kr/kvm	1 586	1 602	1 619	1 688	1 701
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	334	322	317	301	300
Energikostnader kr/kvm	218	213	213	196	203

Förklaring av nyckeltal**Arsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Beläning, kr/kvm

Beläningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor beläning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Ovriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 243	12 134	12 089	12 013	11 868
Resultat efter finansiella poster	-700	1 183	978	815	493
Soliditet	31%	32%	30%	28%	26%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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		12 242 739
Rörelsekostnader	-	-12 368 591
Finansiella poster	-	-574 197
Årets resultat		-700 050
Planerat underhåll	+	3 099 910

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Avskrivningar	+	1 056 721
Årets sparande		3 456 580

Årets sparande per kvm total yta 187

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	447 254	4 785 225	8 082 635	778 910	1 182 890
Reservering till fond 2018			2 026 000	-2 026 000	
Reservering till fond 2017			1 801 000	-1 801 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-3 099 910	3 099 910	
Ianspråktagande av fond 2017			-1 551 125	1 551 125	
Balanserad i ny räkning				1 182 890	-1 182 890
Årets resultat					-700 050
Belopp vid årets slut	447 254	4 785 225	7 258 600	2 785 835	-700 050

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	2 785 835
Årets resultat	-700 050
	2 085 785

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 711 925
Årets resultat	-700 050
Reservering till underhållsfond	-2 026 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 099 910
Summa till stämmans förfogande	2 085 785

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 085 785
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 242 739	12 133 566
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 266 229	-7 488 235
Övriga externa kostnader	Not 3	-497 917	-465 941
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 547 725	-1 522 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 056 721	-891 150
Summa rörelsekostnader		-12 368 591	-10 367 581
Rörelseresultat		-125 853	1 765 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	40 927	38 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-615 124	-621 813
Summa finansiella poster		-574 197	-583 095
Årets resultat		-700 050	1 182 890

e

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 574 102	34 567 275
Inventarier och maskiner	Not 8	87 611	151 158
		<u>33 661 712</u>	<u>34 718 433</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 662 212</u>	<u>34 718 933</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 988	6 687
Övriga fordringar	Not 10	4 837 120	5 792 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	379 721	314 673
		<u>5 221 828</u>	<u>6 114 339</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 13	24 289	13 866
Summa omsättningstillgångar		<u>13 246 117</u>	<u>13 128 205</u>
Summa tillgångar		<u>46 908 330</u>	<u>47 847 138</u>

e

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 232 479	5 232 479
Yttre underhållsfond	7 258 600	8 082 635
	<u>12 491 079</u>	<u>13 315 114</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 785 834	778 910
Årets resultat	-700 050	1 182 890
	<u>2 085 784</u>	<u>1 961 800</u>
Summa eget kapital	<u>14 576 863</u>	<u>15 276 914</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 28 937 081	29 240 573
	<u>28 937 081</u>	<u>29 240 573</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 303 492	303 492
Leverantörsskulder	1 201 554	1 225 672
Övriga skulder	Not 16 30 272	24 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 859 068	1 776 141
	<u>3 394 386</u>	<u>3 329 651</u>
Summa skulder	<u>32 331 467</u>	<u>32 570 224</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>46 908 330</u>	<u>47 847 138</u>

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-700 050	1 182 890
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 056 721	891 150
Kassaflöde från löpande verksamhet	356 670	2 074 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 925	-61 422
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	64 734	231 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	460 330	2 244 488
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-60 163
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-60 163
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-303 492	-303 492
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-303 492	-303 492
Årets kassaflöde	156 838	1 880 833
Likvida medel vid årets början	12 585 678	10 704 845
Likvida medel vid årets slut	12 742 516	12 585 678

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 styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 367 936	11 368 135
	Hyrer	753 966	590 346
	Övriga intäkter	126 699	178 787
	Bruttoomsättning	<u>12 248 601</u>	<u>12 137 268</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 823	-3 532
	Hyresförluster	-39	-170
		<u>12 242 739</u>	<u>12 133 566</u>
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	55 123	93 103
	Reparationer	657 180	569 049
	El	351 668	291 425
	Uppvärmning	3 158 398	3 151 046
	Vatten	510 070	493 641
	Sophämtning	292 857	252 397
	Fastighetsförsäkring	186 156	149 839
	Kabel-TV och bredband	115 921	116 834
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	396 472	396 193
	Förvaltningsarvoden	346 875	328 523
	Övriga driftkostnader	95 598	95 060
	Planerat underhåll	<u>3 099 910</u>	<u>1 551 125</u>
		<u>9 266 229</u>	<u>7 488 235</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	45 195
	Hyrer och arrenden	6 120	6 528
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	193 054	236 839
	Administrationskostnader	78 032	58 854
	Extern revision	22 813	21 275
	Konsultkostnader	110 550	11 150
	Medlemsavgifter	<u>87 349</u>	<u>86 100</u>
		<u>497 917</u>	<u>465 941</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	274 365	268 800
	Revisionsarvode	14 105	13 888
	Övriga arvoden	8 900	8 960
	Löner och övriga ersättningar	769 922	762 473
	Sociala avgifter	280 783	313 891
	Uttagsbeskattning	141 714	96 480
	Pensionskostnader och förpliktelser	35 155	26 979
	Övriga personalkostnader	<u>22 781</u>	<u>30 785</u>
		<u>1 547 725</u>	<u>1 522 255</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 593	1 642
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 074	1 073
	Ränteintäkter HSB bunden placering	37 664	34 978
	Övriga ränteintäkter	<u>596</u>	<u>1 025</u>
		<u>40 927</u>	<u>38 718</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	<u>615 124</u>	<u>621 813</u>
		<u>615 124</u>	<u>621 813</u>

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 599 067	69 599 067
Ingående anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 501 567	71 501 567
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-36 934 292	-36 106 690
Årets avskrivningar	-993 173	-827 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 927 465	-36 934 292
Utgående redovisat värde	33 574 102	34 567 275
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		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 409 009	1 348 846
Årets investeringar	0	60 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 409 009	1 409 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 257 851	-1 194 303
Årets avskrivningar	-63 547	-63 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 321 398	-1 257 851
Bokfört värde	87 611	151 158
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	96 815	191 962
Skattefordran	22 078	29 205
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 643 196	4 497 855
Placeringskonto HSB Stockholm	1 075 031	1 073 957
	4 837 120	5 792 979

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	372 321	307 187				
	Upplupna intäkter	7 400	7 486				
		379 721	314 673				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 000 000	7 000 000				
		8 000 000	7 000 000				
Not 13	Kassa och bank						
	Handkassa	24 289	13 866				
		24 289	13 866				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	147090	2,16%	2024-03-01	7 061 515	72 612	
	Stadshypotek	33008	2,05%	2019-12-30	9 031 463	94 324	
	Stadshypotek	35035	2,05%	2019-10-02	5 749 832	59 896	
	Stadshypotek	82643	2,11%	2023-06-01	7 397 763	76 660	
					29 240 573	303 492	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 937 081	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 723 113	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					55 042 300	55 042 300
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				303 492	303 492	
					303 492	303 492	
Not 16	Övriga skulder						
	Depositioner				13 000	13 000	
	Momsskuld				3 512	2 177	
	Inre fond				0	0	
	Källskatt				13 760	9 169	
					30 272	24 346	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				46 099	46 577	
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 039 035	946 406	
	Övriga upplupna kostnader				773 934	783 158	
					1 859 068	1 776 141	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 18	Ansvarsförbindelser						
	Fastigo				15 475	14 476	



Org Nr: 702002-6725

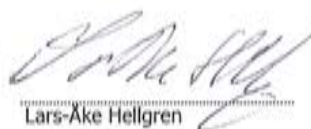
HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019-03-08


Birgitta Halldén


Lars-Åke Hellgren


Lena Walfridsson
Peter Nilsson, suppleant


Lennart Andersson


Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 25-3-19 lämnats beträffande denna årsredovisning





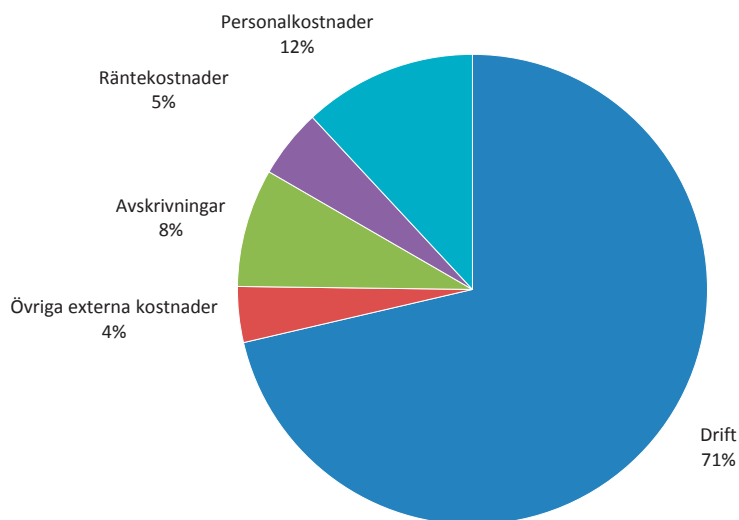
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

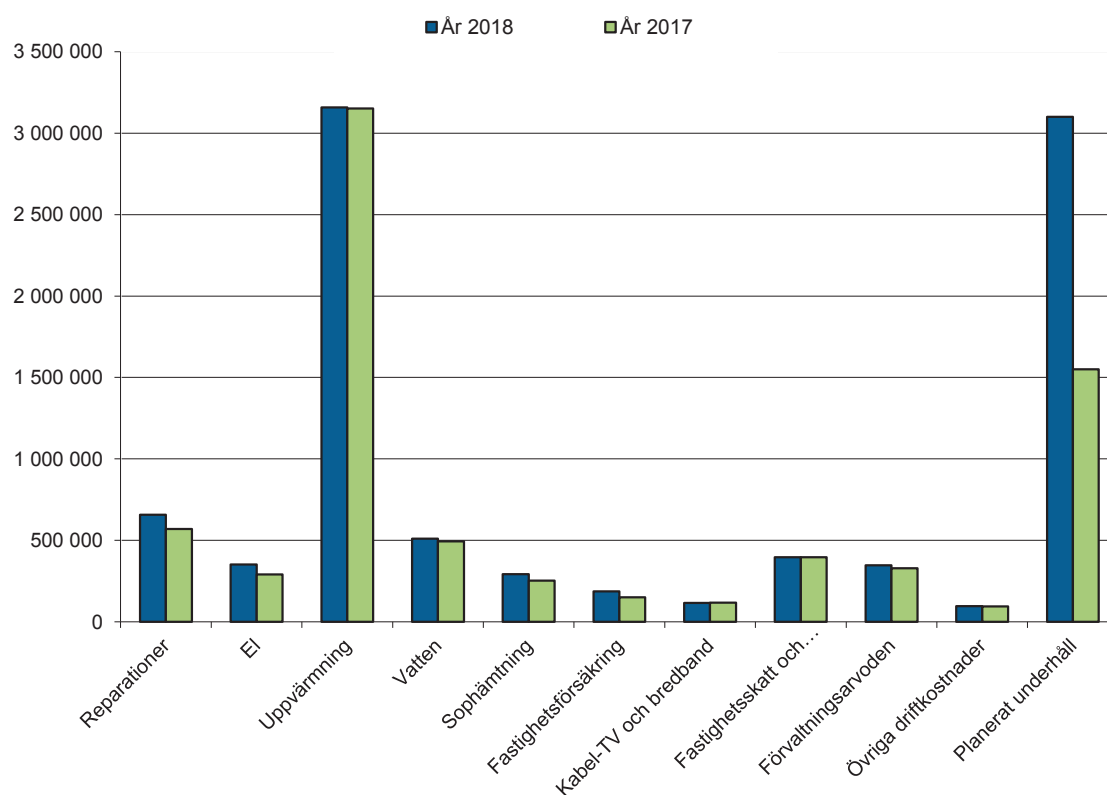


HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örby Slott i Stockholm, org.nr. 7020026725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 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 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.

MA¹⁹

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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:

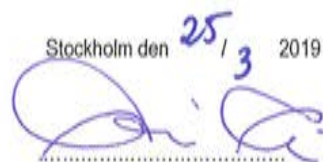
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/3 2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Herman
Av föreningen vald revisor



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 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 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)