

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2020

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

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

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

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

Omslagsfoto: Frida Lenholm.



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

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

ÅRSSTÄMMA

Dag: 15 juni 2021

Tid: 19.00

Plats: Föreningslokalen Vibyholmsvägen 14 gavel

Förslag till dagordning

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

Rösträtt, ombud och biträde

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

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

Välkomna!

STYRELSEN



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

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 fastigheten Ankarsslutet 1, Gaveln 1, Linjebussen 1, 2 och 8 samt Trådbussen 2.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms Stad.

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 styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under år 2020 har årsavgifterna varit oförändrade. En höjning på 3% genomfördes from 2021-01-01.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Dräneringsarbete har skett på Vibyholmsvägen 27-33. I samband med detta förbättrades även den yttre belysningen runt fastigheten. Även parkeringsplatsernas belysning åtgärdades och två MC parkeringar skapades tillika även en större cykelparkering. Parkeringsplatserna både på Tosterövägen och längst med innergården har renoverats både vad gäller asfalt samt elstolpar.

Ett par belysningsstolpar på gården har satts upp längst med stigen från Örby slottsväg till Vibyholmsvägen 27.

En fasadbelysning har satts upp på baksidan av Tosterövägen 9-17 för att öka tryggheten i området

Renovering och målning av källargångar på Täckhammarsvägen 25-29 samt Vibyholmsvägen 27-33 har slutförts och arbete pågår på Örby Slottsväg 33 och Vibyholmsvägen 14-18.

Termostatsbyten har skett på Vibyholmsvägen 27-33 samt Tosterövägen 9-17.

Byte av styr- och reglerskåp i våra sex fjärrvärmecentraler har genomförts.

En behövlig renovering av vicevärdsexpeditionen har genomförts.

Vi fortsätter att följa vår trädvårdsplan vilket bl.a. har inneburit beskärning, nedtagning samt återplanteringar av träd.

Pågående eller framtida underhåll

Byggnadsdel	Åtgärd
Tvättstugor	Ombyggnation av tvättstugor
Mark	Renovering av gångväg samt ledstång ner mot Örby Slottsväg från Vibyholmsvägen
Innergården	Se över utnyttjande och belysning av innergården
Balkonger	Översyn och renovering
Stora bilparkeringar	Översyn och renovering av stora parkeringen samt inplanering av elstolpar
Källare	Målning och renovering av källargångar





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Undercentraler	Byte av styr/regleringsutrustning på sex centraler
2020	Expedition	Vicevårdsexpeditionen renoveras□
2020	Fönster	Byte av fönster utmed Örby Slottsväg p.g.a av buller□
2013-2019	El	Byte av samtliga elstigarledningar, mätartavlor samt fastighetsarmaturer i trapphus och källargångar
2018-2019	Portar	Renovering av samtliga ekportar
2008	Undercentraler	Samtliga undercentraler/fjärrvärmecentraler byttes
2003-2006	Fasad	Renovering putsfasader
1988	Tak	Takrenovering 1988, översyn 2012
1993-1994	Fönster	Fönsterrenovering
1992-1993	Avloppsstammar	Utbyta

Övriga väsentliga händelser

Antal besökare i föreningslokalen år 2020 var 280 stycken samt antal gymabonnemang var 47 stycken.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Birgitta Halldén
Lars-Åke Hellgren
Lena Walfridsson
Lennart Andersson
Åse Johansson-Kristiansen

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
HSB-ledamot

Kim Johansson
Peter Johansson

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-11 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Birgitta Halldén
Lars-Åke Hellgren
Lena Walfridsson
Lennart Andersson
Åse Johansson-Kristiansen

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
HSB-ledamot

Kim Johansson
Johan Fröberg Tysk

Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hellgren, Lennart Andersson och Kim Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, samt ett antal arbetsmöten.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Firmatecknare

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

Revisorer

Maj-Britt Herrman	Föreningsvald ordinarie
Anna Maria Ek	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Ronnie Öberg (sammankallande) och Ninni Jonsson.

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 genomfördes 2020-10-24.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 376 (376) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 23 (31) 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	654	654	654	654	654
Totala intäkter kr/kvm*	668	671	666	660	658
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	200	171	187	197	214
Belåning, kr/kvm	1 553	1 569	1 586	1 602	1 619
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm*	446	470	445	430	409
Energikostnader kr/kvm	211	213	218	213	213

*Nyckeltalen beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. 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.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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.

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 284	12 338	12 243	12 134	12 089
Resultat efter finansiella poster	-2 854	-2 558	-700	1 183	978
Soliditet	23%	27%	31%	32%	30%

(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	12 283 718
Rörelsekostnader	- 14 753 115
Finansiella poster	- 384 720
Årets resultat	-2 854 117
Planerat underhåll	+ 5 506 634
Avskrivningar	+ 1 029 269
Årets sparande	3 681 786
Årets sparande per kvm total yta	200

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	447 254	4 785 225	4 624 126	4 720 258	-2 558 108
Reservering till fond 2020			4 092 000	-4 092 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-5 506 634	5 506 634	
Balanserat i ny räkning				-2 558 108	2 558 108
Årets resultat					-2 854 117
Belopp vid årets slut	447 254	4 785 225	3 209 492	3 576 784	-2 854 117

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

Balanserat resultat	3 576 784
Årets resultat	-2 854 117
	722 667

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 162 150
Årets resultat	-2 854 117
Reservering till underhållsfond	-4 092 000
Ianspråktagande av underhållsfond	5 506 634
Summa till stämmans förfogande	722 667

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



**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 283 718	12 337 966
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 269 481	-11 130 682
Övriga externa kostnader	Not 3	-460 877	-383 899
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 993 488	-1 812 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 269	-1 044 688
Summa rörelsekostnader		-14 753 115	-14 371 688
Rörelseresultat		-2 469 397	-2 033 723
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 440	35 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-412 160	-559 420
Summa finansiella poster		-384 720	-524 386
Årets resultat		-2 854 117	-2 558 108



**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 587 755	32 580 928
Inventarier och maskiner	Not 8	0	36 096
		<u>31 587 755</u>	<u>32 617 024</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 588 255</u>	<u>32 617 524</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 116	7 087
Övriga fordringar	Not 10	3 714 178	4 018 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	347 085	331 692
		<u>4 063 379</u>	<u>4 357 440</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 13	29 436	33 030
Summa omsättningstillgångar		<u>9 092 815</u>	<u>11 390 470</u>
Summa tillgångar		<u>40 681 069</u>	<u>44 007 994</u>

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 232 479	5 232 479
Yttre underhållsfond		3 209 492	4 624 126
		<u>8 441 971</u>	<u>9 856 605</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 576 784	4 720 258
Årets resultat		-2 854 117	-2 558 108
		<u>722 667</u>	<u>2 162 150</u>
Summa eget kapital		<u>9 164 638</u>	<u>12 018 755</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	19 573 373	28 628 255
		<u>19 573 373</u>	<u>28 628 255</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 054 882	295 780
Leverantörsskulder		419 640	847 057
Skatteskulder		5 518	0
Övriga skulder	Not 16	146 973	132 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 316 046	2 085 743
		<u>11 943 059</u>	<u>3 360 984</u>
Summa skulder		<u>31 516 432</u>	<u>31 989 239</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>40 681 069</u>	<u>44 007 994</u>

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 854 117	-2 558 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 029 269	1 044 688
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 824 848	-1 513 420
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 187	78 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-177 027	-25 689
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 077 062	-1 460 443
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-295 780	-316 538
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-295 780	-316 538
Årets kassaflöde	-2 372 842	-1 776 981
Likvida medel vid årets början	10 965 535	12 742 516
Likvida medel vid årets slut	8 592 693	10 965 535

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 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 367 936	11 367 936
	Hyrer	824 722	791 070
	Övriga intäkter	139 566	196 767
	Bruttoomsättning	12 332 224	12 355 773
	Avgifts- och hyresbortfall	-48 497	-17 805
	Hyresförluster	-9	-2
		12 283 718	12 337 966
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	9 094	263 230
	Reparationer	345 490	795 933
	El	293 553	334 008
	Uppvärmning	3 047 982	3 089 138
	Vatten	542 475	507 777
	Sophämtning	324 266	283 450
	Fastighetsförsäkring	200 981	197 902
	Kabel-TV och bredband	111 845	116 581
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	437 845	408 651
	Förvaltningsarvoden	367 889	386 621
	Övriga driftkostnader	81 427	82 918
	Planerat underhåll	5 506 634	4 664 474
		11 269 481	11 130 682
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	11 805	0
	Hyrer och arrenden	4 896	4 896
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	254 422	205 231
	Administrationskostnader	79 761	56 670
	Extern revision	23 000	22 863
	Konsultkostnader	0	7 350
	Medlemsavgifter	86 993	86 890
		460 877	383 899
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	283 800	293 416
	Revisionsarvode	14 663	0
	Övriga arvoden	9 460	4 650
	Löner och övriga ersättningar - 3 anställda	1 057 355	938 234
	Sociala avgifter	330 609	328 226
	Uttagsbeskattning	243 913	199 807
	Pensionskostnader och förpliktelser	36 044	24 949
	Övriga personalkostnader	17 645	23 136
		1 993 488	1 812 419
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 058	1 327
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 014	1 856
	Ränteintäkter HSB bunden placering	23 843	31 313
	Övriga ränteintäkter	525	538
		27 440	35 034
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	412 160	555 323
	Övriga räntekostnader	0	4 097
		412 160	559 420

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-38 920 639	-37 927 465
Årets avskrivningar	-993 173	-993 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 913 812	-38 920 639
Utgående redovisat värde	31 587 755	32 580 928
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 273 000	3 273 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 425 000	1 425 000
Summa taxeringsvärde	271 698 000	271 698 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 409 009	1 409 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 409 009	1 409 009
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 372 913	-1 321 398
Årets avskrivningar	-36 096	-51 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 409 009	-1 372 913
Bokfört värde	0	36 096
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	150 921	82 218
Skattefordran	0	3 938
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 484 356	1 855 618
Placeringskonto HSB Stockholm	2 078 901	2 076 886
	3 714 178	4 018 661



**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	344 285	326 729
Upplupna intäkter	2 800	4 963
	347 085	331 692

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

Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	7 000 000
	5 000 000	7 000 000

Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	29 436	33 030
	29 436	33 030

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	147090	2,16%	2024-03-01	6 916 291	72 612
Stadshypotek AB	388335	0,70%	2022-09-30	5 618 811	56 900
Stadshypotek AB	452171	0,60%	2021-09-30	8 848 710	89 608
Stadshypotek AB	82643	2,11%	2023-06-01	7 244 443	76 660
				28 628 255	295 780

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 149 355

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 573 373

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 55 042 300 55 042 300

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	9 054 882	295 780
	9 054 882	295 780

Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	13 000	13 000
Momsskuld	9 517	6 484
Källskatt	124 456	112 920
	146 973	132 404

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 019	25 311
Förutbetalda hyror och avgifter	1 189 165	1 063 142
Övriga upplupna kostnader	1 101 862	997 290
	2 316 046	2 085 743

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





HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Birgitta Halldén

Lars-Åke Hellgren

Lena Walfridsson

Lennart Andersson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning av

Maj-Britt Herrman

Martin Fredriksson - BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Stockholm den / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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

Motion nr 1

Motion till HSB bostadsrättsföreningen Örby Slott årsstämma 2021-06-15.

Installering av portkod eller porttelefon.

Bakgrund:

Vi har upplevt problem med obehöriga i trapphuset. Det har förekommit en gång att en okänd person övernattade i trapphuset, samt en annan okänd person som såg påverkad ut knackat på och bett om att få bli insläppt i föreningens bastu.

Därför skulle vi vilja att föreningen installerar portkod eller porttelefon på samtliga portar i föreningen.

Förslag till beslut:

Installering av portkod eller porttelefon.

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2021-02-28

Axel Ekström och Hanna Stenman, Vibyholmsvägen 2 lgh 55.

Motion nr 2

Portkoder genast

Jag tycker det ska finnas portkoder till portarna. Känns inte tryckt att portarna står öppna hela dagarna och vem som helst kan komma in.

Douglas Nömmell och Lovisa Åström

Vibyholmsvägen 16.

Styrelsen delar motionärernas åsikt. Åtgärden finns med i vår underhållsplanering inom de närmaste åren.

Styrelsen föreslår: att föreningsstämma ger styrelsen i uppdrag att fortsätta att planera för en kommande installation.

Motion nr 3

Motion till HSB bostadsrättsföreningen Örby Slott årsstämma 2021-06-15.

Byggnation av en miljöstuga.

Bakgrund:

Vi saknar en miljöstuga i föreningen som är närmre till hands än återvinningsstationen vid Juliaborg. Vi upplever att det vore bra att ha en miljöstuga som uppmuntrar alla i föreningen att vilja och orka sopsortera, och därmed bidra till en bättre miljö.

I denna miljöstuga vore det bra att kunna sortera wellpapp, glas, elektronik mm.

Förslag till beslut:

Byggnation av en miljöstuga.

•

Vi föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2021-02-28

Axel Ekström och Hanna Stenman, Vibyholmsvägen 2 lgh 55.

Styrelsen bevakar den utredning som Stockholms stad genomför avseende sop- och avfallshantering. Innan denna är klar anser styrelsen att det inte är någon idé att planera för någon åtgärd.

Styrelsen föreslår: att föreningsstämma ger styrelsen i uppdrag att fortsätta att bevaka Stockholm Stads utredning och direktiv.

Motion nr 4

Hej!

Här kommer en motion till stämman

Ökning av antalet parkeringar

Det är lång kö för att få hyra en egen parkeringsplats. Samtidigt är det svårt att hitta parkeringsplats på gatan under vinterhalvåret. Jag tycker att styrelsen ska undersöka möjligheten att anlägga fler parkeringsplatser. Till exempel om det finns möjlighet att utöka den stora parkeringen på höger sida om Tosterövägen, mellan Vibyholmsvägen och Rävsnäsvägen.

I övrigt vill jag tacka styrelsen för ett bra jobb. Jag är nyinflyttad och trivs väldigt bra, det är en väldigt fin förening.

Med vänlig hälsning

Erica Hellberg

Vibyholmsvägen 29

Styrelsen håller redan på att se över möjligheten att bygga om stora parkeringen och i samband med detta se om platserna kan utökas.

Styrelsen anser: att motionen är med det besvarad

Motion nr 5

Föreslår att det byggs carport-tak vid parkeringsplatserna utmed , Täckhammarsvägen eftersom befintliga träd förstör lacken på bilarna. Alternativt byt bort träden som "savar" till andra sorter som inte förstör.

Annica Thörnvall

Styrelsen har i dagsläget ingen plan på att sätta upp carport-tak över parkeringsområdet.

En intern byteskö för parkeringsplatser finns och administreras av vår vicevärd Ari Vöntönen.

Föreningen har en trädvårdsplan som vi följer. Sjuka träd ersätts men i dagsläget finns inga planer på att byta ut friska träd.

Styrelsen anser: att motionen är med det besvarad

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)