

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2014

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: Onsdagen den 22 april 2015 klockan 19:00

Plats: Föreningslokalen Vibyholmsvägen 14 gaveln.

Att tänka på.

Uppgiv lägenhetsnummer vid ingången till möteslokalen.

Vid fullmakt gäller följande:

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

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

Varmt Välkomna!

Styrelsen för Brf Örby Slott



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

2014-01-01 - 2014-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Örby Slott, med organisationsnummer 702002-6725, i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Fastigheten

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

Föreningen har även 4 hyreslokaler som hyrs ut till näringsidkare.

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

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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-04-24. På stämman deltog 27 medlemmar ingen med fullmakt.

Styrelse

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Andersson, Lars-Åke Hellgren, Dan-Åke Wallin och Robert Axelsson pga flytt från föreningen.

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



Revisor

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

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant på distriktsstämman var Lars-Åke Hellgren.

Valberedning

Valberedningen har varit Anne-Marie Ek.

Studie- och Fritidsverksamhet

Under året har uppdragen som fritidsorganisatör samt studieorganisatör varit vakanta.

Föreningslokalen

Föreningslokalen har utlånats till våra bostadsrättsinnehavare. Totalt har lokalen vid dessa tillfällen besökts av 1247 personer (vuxna och barn). Lokalen har använts till vår- och höststäddag, bridgeklubb, bokcirkel, födelsedagsfirande för såväl vuxna som barn, dopkaffe, vänträffar mm.

Under året har utlåningen av lokalen skötts av fastighetsskötarna.

Föreningens gym

Under verksamhetsåret har förening haft 47 aktiva gymabonnemang.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 275 lägenheter har under året 31 överlåtits.

Parkeringsplatser

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

Förvaltning

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

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

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

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

Ca



Ekonomi

Årets positiva resultat landade på 493 tkr. Styrelsen hade budgeterat med ett underskott på 358 tkr. Föreningen valde även detta år att anställa en sommararbetare, som tillsammans med ordinarie anställda utförde en hel del arbeten, såsom målning av källarfönster och källardörrar. Vår extraanställda underlättade även semesterplaneringen eftersom han arbetade hela sommaren. Även detta år har dräneringsarbeten med återställning genomförts. Styrelsen arbetar löpande med att få ner driftskostnaderna.

Årets överskott genererar även i år ett bra tillskott till uppbyggnaden av vår underhållsfond för kommande kostsamma underhållsåtgärder. Längre fram beskriver styrelsen under rubriken "Underhåll i ett framtidsperspektiv" vad som ska genomföras framöver och det är till detta som fonden är tänkt att användas till. Av föreningens tidigare 5 lån har 2 slagits ihop och i samband med det har en större amortering på 2 miljoner kronor genomförts.

Tanken är fortfarande att om ekonomin så tillåter amorterar vi av en större summa i samband med omplaceringen av lånen. Under 2014 har föreningen betalt 1 060 tkr i räntor och amorterat 3 653 tkr. Vid årets slut har föreningen en låneskuld på 31 365 tkr.

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2010/2011
Nettoomsättning tkr	11 867	11 765	11 727	15 121
Rörelseresultat tkr	1 421	1 312	2 478	3 430
Resultat efter finansiella poster tkr	493	214	1 164	1 581
Soliditet	26%	23%	23%	19%
Balansomslutning tkr	47 216	50 372	50 436	47 568
Avgifts- & hyresbortfall %	0,036%	0,017 %	0,01%	0,3%
¹ Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	641	641	644	629
Fond för yttre underhåll tkr	5 879	5 665	4 501	2 851

Väsentliga händelser under året

Ombyggnation och underhåll

Löpande reparationer har utförts.

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

Dräneringsgrävning har skett kring framsida och baksida Vibyholmsvägen 2 – 6, framsida Reuterholmsvägen 25-29 samt 19-23, Vibyholmsvägen 13-15 samt baksida Tosterövägen 9-11 i samband med detta har även ny asfalt lagts ut.

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



Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt med uppsättning av brandvarnare i samtliga källargångar.

Slutbesiktning av elarbetena på de tre fastigheterna där elen bytts ut har genomförts.

Föreningen har anlitat trädmästarna för beskärning av föreningens samtliga träd.

Utbyte av trasiga fönsterbleck har skett.

Reparationer av burspråkstak.

Aktiviteter

Föreningen har sedan vanligt haft en höst och en vårstädning.

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

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

Avgifterna och hyror

Inga avgiftshöjningar har skett under verksamhetsåret 2014.

Väsentliga händelser under kommande år 2015.

Budget för 2015

Budgeten visar på ett rörelseresultat efter finansiella poster och avsättning till underhållsfond på + 15 tkr. Styrelsen arbetar kontinuerligt med en översyn av de entreprenörer som föreningen anlitar. Detta för att reducera dessa typer av kostnader. Vidare sker ständigt en översyn av föreningens fasta kostnader utan att försämra kvalitén för föreningen. För att kompensera för kostnadsökningar från våra löpande leverantörer samt för att kunna fortsätta med de inplanerade underhållsåtgärder kommer en avgiftshöjning om 2% att ske from 2015-04-01. (senaste höjningen skedde 2012-01-01 då med 3 %)

Underhåll i ett framtidsperspektiv.

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

Dräneringsarbeten

Fortsatt brandtätning efter elarbeten

Elsystemöversyn inomhus samt utomhus

Takdetaljer

Upprustning av källargångar och trapphus

Planering av underhållsarbeten under 2015

Dräneringsgrävningar kommer att fortsätta under våren sommaren.

En ombyggnation av fastighetsskötarens omklädnings och lunchrum planeras att genomföras under 2015.

Elarbetena kommer att fortsätta i hus D och E (Reuterholmsvägen 7-11, 13-17).



Förslag till Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	700 000
Årets resultat	<u>493 156</u>
	1 193 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	0
Överföring till yttre underhållsfond	393 156
Balanserat resultat	<u>800 000</u>
	1 193 156

69



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Resultaträkning	2014-01-01 2014-12-31		2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 868 160	11 764 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 525 561	-5 613 744
Övriga externa kostnader	Not 3	-263 177	-333 285
Planerat underhåll		-2 393 407	-1 971 608
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 421 104	-1 422 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 365	-1 111 064
Summa rörelsekostnader		-10 446 614	-10 452 572
Rörelseresultat		1 421 546	1 312 163
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	131 424	192 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 059 814	-1 290 864
Summa finansiella poster		-928 390	-1 098 144
Årets resultat		493 156	214 019



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	37 050 081	37 877 683
Inventarier och maskiner	Not 8	0	15 763
		37 050 081	37 893 446
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 050 581	37 893 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36 883	2 317
Aktuell skattefordran		49 818	0
Övriga fordringar	Not 10	5 789 293	5 646 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	273 882	326 707
		6 149 876	5 975 966
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 13	15 808	502 422
Summa omsättningstillgångar		10 165 684	12 478 388
Summa tillgångar		47 216 265	50 372 334



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 232 479	5 232 479
Yttre underhållsfond		5 878 676	5 664 657
		<u>11 111 155</u>	<u>10 897 136</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		700 000	700 000
Årets resultat		493 156	214 019
		<u>1 193 157</u>	<u>914 019</u>
Summa eget kapital		<u>12 304 311</u>	<u>11 811 155</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	31 365 374	35 018 531
Leverantörsskulder		1 635 440	1 642 879
Aktuell skatteskuld		0	-14 450
Fond för inre underhåll		0	394
Övriga skulder	Not 16	84 710	230 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 826 429	1 683 601
Summa skulder		<u>34 911 953</u>	<u>38 561 179</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>47 216 265</u>	<u>50 372 334</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		55 042 300	55 042 300
Summa ställda säkerheter		55 042 300	55 042 300
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		14 740	10 950
Summa ställda säkerheter		14 740	10 950



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	493 156	214 019
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 365	1 111 064
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 336 521	1 325 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	75 225	-190 738
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	3 932	815 440
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 415 678	1 949 784
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-3 653 157	-1 093 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 653 157	-1 093 500
Årets kassaflöde	-2 237 479	856 284
Likvida medel vid årets början	11 988 888	11 132 603
Likvida medel vid årets slut	9 751 409	11 988 888

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 1,8 % 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 2,5 -10 %.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

19



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 145 084	11 145 084
	Hyror	542 156	537 951
	Övriga intäkter	185 092	83 735
	Bruttoomsättning	11 872 332	11 766 770
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 799	-2 027
	Hyresförluster	-373	-7
		11 868 160	11 764 736
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	68 531	70 649
	Reparationer	333 854	310 483
	El	271 694	302 072
	Uppvärmning	3 009 519	3 212 094
	Vatten	460 978	413 400
	Sophämtning	239 701	221 433
	Fastighetsförsäkring	98 053	92 010
	Kabel-TV och bredband	260 187	253 116
	Fastighetsskatt	367 511	365 600
	Förvaltningsarvoden	333 106	294 851
	Övriga driftskostnader	82 427	78 037
		5 525 561	5 613 744
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	194	8 640
	Hyror och arrenden	4 896	4 896
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	91 348	118 171
	Administrationskostnader	58 484	86 779
	Extern revision	19 775	15 050
	Konsultkostnader	7 330	22 886
	Medlemsavgifter	81 150	76 863
		263 177	333 285
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	222 000	181 080
	Revisionsarvode	13 764	11 125
	Övriga arvoden	3 996	3 116
	Löner och övriga ersättningar	721 121	815 419
	Sociala avgifter	289 480	257 181
	Uttagsbeskattning	95 551	85 783
	Pensionskostnader och förpliktelser	25 598	31 808
	Övriga personalkostnader	49 594	37 359
		1 421 104	1 422 871
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 429	3 111
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	22 208	54 730
	Ränteintäkter skattekonto	-323	53
	Ränteintäkter HSB bunden placering	105 594	131 163
	Övriga ränteintäkter	1 517	3 663
		131 424	192 720
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 059 814	1 255 153
	Ränteswap kostnader	0	35 711
		1 059 814	1 290 864



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	69 599 067	69 599 067
Anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 501 567	71 501 567
Ingående avskrivningar	-33 623 884	-32 527 249
Årets avskrivningar	-827 602	-1 096 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 451 486	-33 623 884
Utgående bokfört värde	37 050 081	37 877 683
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 871 000	2 871 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	656 000	656 000
Summa taxeringsvärde	192 527 000	192 527 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 091 273	1 091 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 273	1 091 273
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 075 510	-1 061 081
Årets avskrivningar	-15 763	-14 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 091 273	-1 075 510
Bokfört värde	0	15 763
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	53 692	160 476
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 167 034	3 840 107
Placeringskonto HSB Stockholm	2 568 567	1 646 359
	5 789 293	5 646 942
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	272 771	311 735
Upplupna intäkter	1 111	14 972
	273 882	326 707

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



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

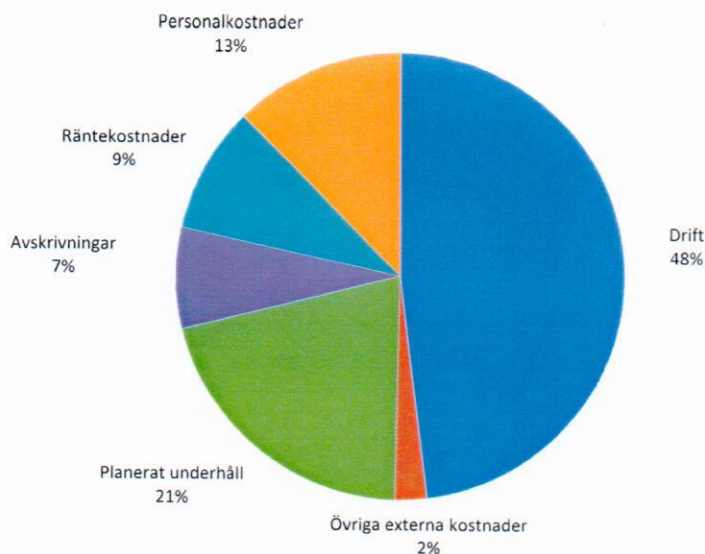
Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	4 000 000	6 000 000			
		4 000 000	6 000 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	14 650	12 455			
	Handelsbanken	1 158	489 967			
		15 808	502 422			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	447 254	4 785 225	5 664 657	700 000	214 019
	Resultatdisposition			214 019	0	-214 019
	Årets resultat					493 156
	Belopp vid årets slut	447 254	4 785 225	5 878 676	700 000	493 156
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	35035	2,05%	2019-10-02	5 989 416	59 896
	Stadshypotek	13839	1,59%	2014-09-30	0	0
	Stadshypotek	33008	2,05%	2019-09-30	9 408 759	94 324
	Stadshypotek	795753	4,16%	2015-06-01	7 706 001	79 856
	Stadshypotek	916016	2,95%	2016-03-01	8 261 198	0
					31 365 374	234 076
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 131 298
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 194 994
Not 16	Övriga skulder					
	Källskatt				84 710	70 641
	Övriga kortfristiga skulder				0	159 582
					84 710	230 223
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				77 747	46 878
	Förutbetalda hyror och avgifter				946 385	945 723
	Övriga upplupna kostnader				802 297	691 000
					1 826 429	1 683 601

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

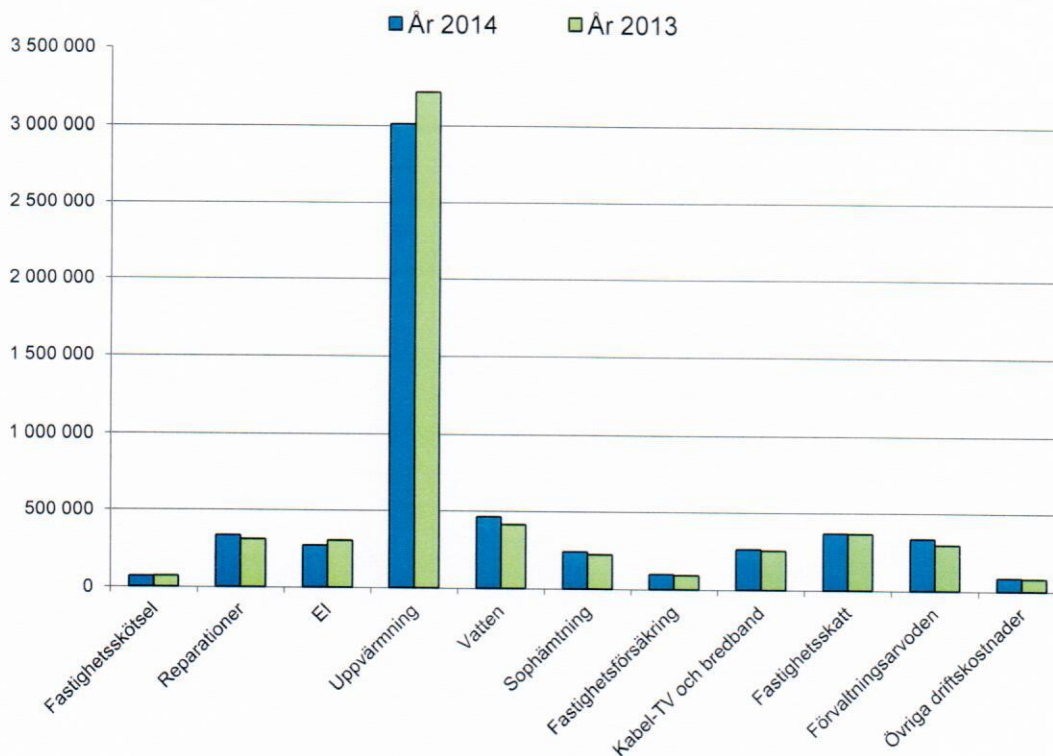


HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 1/3 2015

Birgitta Halldén

Lars-Åke Hellgren

Lennart Andersson

Robert Axelsson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 6/3 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning

MAJ-BRITT HERRMANN

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 6/3 2015


Av föreningen vald
revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m.m.

Den ekonomiska redovisningen följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t.ex. kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t.ex. leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB allkonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda 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)