

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2009-2010

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.



DAGORDNING

Vid årsstämma för HSB Stockholms Bostadsrättsförening Örby Slott

Tid: Torsdagen den 24 februari 2011 klockan 19:00

Plats: Blomsterfonden, Annebodavägen 35.

Att tänka på.

Uppgiv lägenhetsnummer vid ingången till möteslokalen. (Medtag bostadsrättsbevis)

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) 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



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖRBY SLOTT

20. Förändring av räkenskapsåret. Brf Örby Slotts räkenskapsår löper idag under perioden 1 september – 31 augusti. Styrelsen föreslår att föreningen byter till kalenderår istället dvs. 1 januari – 31 december. (Slutgiltigt beslut)
21. Nedläggning av vindsprojektet.
22. Information om den nya och den gamla föreningslokalen samt de två ytterligare lokalerna .
23. Övriga ärenden
24. Avslutning

Varmt Välkomna!

Tyvärr så kommer inget kaffe kunna serveras.

Styrelsen för Brf Örby Slott





ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Örby Slott, med organisations nummer 702002-6725, i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01-- 2010-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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. Av föreningens 273 lägenheter upplåts 273 med bostadsrätt. Dessutom upplåts en lokal med äganderätt.

Föreningen hyr dessutom ut 4 lokaler till näringsidkare.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har under året genomförts. I samband med att underhållsplanen uppdaterades.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-02-17. På stämman deltog 57 medlemmar varav två med fullmakt.

Styrelse

Lars-Åke Hellgren	Ordförande
Birgitta Halldén	Vice ordförande
Tage Toftemyr	Sekreterare
Lennart Andersson	Ledamot
Åse Johansson - Kristiansen	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Mikael Johansson	Suppleant
Robert Axelsson	Suppleant
Marianne Lundqvist	Suppleant
Joakim Retzius	Suppleant utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marianne Lundqvist, Lennart Andersson samt Lars-Åke Hellgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 1 konstituerandemöte, 13 protokollförda sammanträden samt 10 icke protokollförda arbetsmöten.

Revisor

Revisor har varit Maj-Britt Hermann med Lena Walfridsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. JS.



Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant på distriktsstämman var Lars-Åke Hellgren.

Valberedning

Valberedningen har varit Britt-Marie Klang (sammankallande), Anne-Marie Ek samt Barbara Lindkvist.

Studie- och Fritidsverksamhet

Under året har uppdragen som fritidsorganisatör samt studieorganisatör varit vakanta.

Föreningslokalen

Föreningslokalen har utlånats till våra bostadsrättsinnehavare 74 gånger. Totalt har lokalen vid dessa tillfällen besökts av ca 900 vuxna och ca 150 barn.

Lokalen har använts till vår- och höststäddag, information om brandskydd, HSB Distriktsordförande möte, luciakaffe, bridgeklubben, scrapbooking träff, bokcirkel, födelsedagsfirande för såväl vuxna som barn, studentexamensfirande, dop kaffe, vänträffar mm.

Under året har utlåningen av lokalen skötts av Birgitta Efraimsson.

Föreningens gym

Under verksamhetsåret har förening haft 63 aktiva gymabonnemang.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 273 lägenheter har under året 34 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 för en kostnad på 247 tkr. Den tekniska förvaltningen och vicevärds skapet har under året skötts av ISS för en kostnad på 245 tkr.

Fönsterputsning av trappfönster har skötts av ISS till en kostnad på 18 tkr. Städningen har från detta verksamhetsår skötts av vår nyanställda fastighetsskötare (321 tkr föregående verksamhetsår via ISS). Den städning som här avses är gym, styrelseexpedition, källargångarna och trappan från källaren upp till porten.

Övrig trappstädning sköts av boende med varierande resultat.

Till styrelsen har utbetalts ett arvode om 4 prisbasbelopp (att fördela inom sig). Utöver detta går 0,25 prisbasbelopp till föreningens revisor samt 0,07 prisbasbelopp till föreningslokalsföreståndare.

Löner till föreningens anställda har utgått med 716 tkr inkl sociala avgifter och försäkringar. JS



Ekonomi

Årets resultat landade på 1520 tkr. Styrelsen hade budgeterat med ett överskott men inte i denna storleksordningen. Anledningen till det stora överskottet är på grund av att vi under verksamhetsåret inte haft några större underhållskostnader för byggnaderna, tvättutrustning, och vatten/avlopp. Styrelsens beslut om att inte dräneringsgräva runt någon huskropp samma år som ombyggnationen av den nya föreningslokalen påbörjats har också påverkat resultatet. Även det gynnsamma ränteläget gynnade föreningen.

Detta medför att föreningen kan fortsätta med den påbörjade och planerade återuppbyggnaden av den yttre underhållsfonden. Denna fond är att tänkt att innehålla medel för framtida 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.

Resultat och ställning	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007
Nettoomställning tkr	11 338	11 386	11 186	10 957
Rörelseresultat tkr	2 841	2 329	3 242	2 185
Resultat efter finansiella poster tkr	1 520	897	1 725	536
Balansomslutning tkr	45 953	45 314	45 321	46 277
Avgifts- & hyresbortfall %	0,3%	0,04%	0,7%	0,8%
^{1/} Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	623	630	622	602
Fond för yttre underhåll tkr	1 406	1 164	57	148

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

Väsentliga händelser under året

Ombyggnation och underhåll

Löpande reparationer har utförts. Lekplatsen har rustats upp med ny lekutrustning samt tillhörande sand.

MC parkering har anlagts.

Upphandling av byggnation av ny föreningslokal har genomförts. Byggnationen genomförs under nästa verksamhetsår.

Inregleringen vad gäller termostatventiler på elementen har genomförts på

Täckhammarsvägen och Gimmerstavägen samt Örbys Slottsväg 33. Detta ska ses som en fortsättning och förbättringsåtgärd vad gäller de nya undercentralerna som installerades under förra verksamhetsåret. Styrelsen valde att endast genomföra denna åtgärd på en undercentral (av totalt 6 stycken) för att kunna utvärdera åtgärden.

JS.



Aktiviteter

Föreningen har sedan vanligt haft en höst och en vår städning.

Gymabonnemangen har administrerats och vi kan konstatera att antalet aktiva motionärer även detta år har ökat.

Styrelsens har slutfört arbetet med att omnumrera samtliga lägenheter enligt Lantmäteriets riktlinjer.

Styrelsen har under året upprättat en digital underhållsplan med hjälp av HSB Stockholm. Det arbete som nu kvarstår är att finputs och tydligt dokumentera de olika delarna i detta webbaserade hjälpmedel.

Styrelsen har börjat arbeta med systematisk brandskydd, enligt lag, och upprättat dokumentation för detta ändamål. En information om brandskydd har även delgivits samtliga medlemmar via utdelat material. I samband med framtagandet av ovanstående har en brandskyddsinspektion genomförts på samtliga fastigheter med upprättande av protokoll. Denna inspektion genomfördes tillsammans med HSB brandskyddsingenjör.

Avgifterna och hyror

Ingen avgiftshöjning har skett under verksamhetsåret.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2010/2011

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 50 tkr. Hänsyn har då tagits för en avsättning till den yttre underhållsfonden på 500 tkr för framtida underhållsåtgärder.

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

Ledningssystem

Takdetaljer

Målning av källargångar och trapphus

Trapphusgolven

Tegelfogar

Ovanstående är exempel på kommande arbeten som behöver genomföras.

Övrigt

Avbärarna på stora parkeringen kommer att bytas.

Ombyggnation av den nya föreningslokalen kommer att slutföras under våren 2011.

Därefter kommer arbetet med att omvandla den gamla föreningslokalen samt grannlokalen i huset bredvid till bostadsrätter.

Nya träd kommer att planteras, som ersätter vissa tidigare borttagna, under våren 2011. JS.



Förslag till Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	632 082
Årets resultat	<u>1 512 933</u>
	2 145 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	0
Överföring till yttre underhållsfond	1 445 015
Balanserat resultat	<u>700 000</u>
	2 145 015

JS.



HSB Brf Örby Slott i Stockholm

		2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 338 218	11 385 878
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 912 607	-6 464 939
Planerat underhåll		-136 616	-758 065
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-383 397	-522 655
Avskrivningar	Not 3	-1 064 134	-1 310 948
Summa fastighetskostnader		-8 496 754	-9 056 607
Rörelseresultat		2 841 464	2 329 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	29 076	83 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 350 009	-1 515 340
Summa finansiella poster		-1 320 932	-1 431 887
Resultat efter finansiella kostnader		1 520 531	897 384
Inkomstskatt		-7 598	-23 367
Årets resultat		1 512 933	874 017

J.S.

**HSB Brf Orby Slott i Stockholm****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 37 603 072 38 537 631

Mark och markanläggningar

Not 7 1 902 500 1 892 000

Inventarier

Not 8 43 245 71 570

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 247 050 0

39 795 867 40 501 201*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

39 796 367 40 501 701**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 281 1 070

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 865 808 2 576 185

Övriga fordringar

Not 11 21 684 3 118

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 76 698 111 741

3 968 471 2 692 114

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 800 000 1 800 000

Kassa och bank

Not 14 388 484 319 950

Summa omsättningstillgångar

6 156 956 4 812 064**Summa tillgångar****45 953 323** **45 313 765**

d.s.

**HSB Brf Orby Slott i Stockholm****Balansräkning****2010-08-31****2009-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

443 533

443 533

Upplåtelseavgifter

3 373 446

3 373 446

Underhållsfond

1 406 391

1 164 456

5 223 3704 981 435*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

632 082

0

Årets resultat

1 512 933

874 017

2 145 015874 017

Summa eget kapital

7 368 3865 855 452**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

36 742 437

37 000 135

Leverantörsskulder

200 919

274 427

Skatteskulder

88 682

125 689

Fond för inre underhåll

3 095

3 095

Övriga skulder

Not 17

10 535

10 172

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 539 269

2 044 795

Summa skulder

38 584 93739 458 313

Summa eget kapital och skulder

45 953 32345 313 765**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

55 042 300

55 042 300

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

55 042 300

55 042 300

Ansvarsförbindelser

Fastigo

6 622

11 819

ds.

**HSB Brf Örby Slott i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 520 531	897 384
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 064 134	1 310 948
Inkomstskatt	-7 598	-23 367
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 577 067	2 184 965
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 266	-1 503 648
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-615 678	413 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 974 655	1 095 056
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-348 300	-1 724 667
Investeringar i markanläggningar	-10 500	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-37 300
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-358 800	-1 761 967
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-257 698	-1 294 714
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-257 698	-1 294 714
Årets kassaflöde	1 358 157	-1 961 625
Likvida medel vid årets början	2 896 135	4 857 760
Likvida medel vid årets slut	4 254 293	2 896 135

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

25.

**HSB Brf Örby Slott i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1,5% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-40 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planerligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimilavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år

Föreg. år

2

2

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

Övrigt

2009-09-01

2010-08-31

172 568

2 836

0

175 404

2008-09-01

2009-08-31

132 000

19 288

5 976

157 264

Revisorer

Föreningsvald

10 900

10 250

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Uttagsskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

Övriga personalkostnader

536 345

173 883

0

10 153

5 295

725 676

362 629

117 564

47 311

19 103

1 369

547 977

Totalt

911 980

715 490

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JS.



HSB Brf Örby Slott i Stockholm

Noter	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	10 733 424	10 733 424
Hyror	528 701	535 109
Övriga intäkter	112 546	121 900
Bruttoomsättning	11 374 671	11 390 433
Avgifts- och hyresbortfall	-36 366	-4 534
Hyresförluster	-87	-21
	11 338 218	11 385 878
Not 2 Drift		
Personalkostnader	939 080	715 490
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	123 872	452 082
Reparationer	269 056	260 728
El	357 998	312 976
Uppvärmning	3 162 516	2 872 999
Vatten	370 690	347 728
Sophämtning	262 143	263 151
Fastighetsförsäkring	75 078	72 895
Kabel-TV	216 220	214 133
Övriga avgifter	27 101	28 785
Förvaltningsarvoden	495 379	493 705
Övriga driftkostnader	613 474	430 267
	6 912 607	6 464 939
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	788 489	788 489
Om- och tillbyggnad	247 320	352 493
Inventarier	28 325	169 966
	1 064 134	1 310 948
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 534	25 907
Ränteintäkter skattekonto	186	0
Specialinlåning	21 069	4 041
Övriga ränteintäkter	2 287	53 505
	29 076	83 453
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 082 334	1 425 683
Kostnad för räntetak	267 675	84 132
Övriga räntekostnader	0	5 525
	1 350 009	1 515 340

J.S.



HSB Brf Örby Slott i Stockholm

Noter	2010-08-31	2009-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	67 470 258	65 571 745
Årets investeringar	101 250	1 898 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 571 508	67 470 258
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 932 627	-27 791 644
Årets avskrivningar	-1 035 809	-1 140 982
Utgående avskrivningar	-29 968 436	-28 932 626
Bokfört värde	37 603 072	38 537 632
Taxeringsvärde		
Byggnader	115 132 000	89 931 000
Mark	57 601 000	47 305 000
	172 733 000	137 236 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 892 000	1 892 000
Årets investeringar mark	10 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 902 500	1 892 000
Bokfört värde	1 902 500	1 892 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 043 986	1 006 686
Årets investeringar	0	37 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 043 986	1 043 986
Ingående avskrivningar	-972 416	-802 450
Årets avskrivningar	-28 325	-169 966
Utgående avskrivningar	-1 000 741	-972 416
Bokfört värde	43 245	71 570
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	173 846
Årets investeringar	247 050	-173 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 050	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 886	118
Kassaredovisning	19 798	3 000
	21 684	3 118

JS



HSB Brf Örby Slott i Stockholm

Noter 2010-08-31 2009-08-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	25 115	24 847
HSB Stockholm	21 074	19 659
Bredband	0	320
Comhem	17 845	17 845
Securitas Sverige AB	2 020	1 925
Upplupen ränta konto Handelsbanken	0	1 151
Korrigerig ränta Specialinlåning	2 452	4 041
Upplupna intäkter överlåtelseavgifter	0	8 132
Upplupen ränta Allkonto	3 195	7 388
Copy Office	0	483
Tac Svenska AB	4 997	4 750
Trafikkontoret	0	21 200
	76 698	111 741

Not 13 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 800 000	300 000
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	1 500 000
	1 800 000	1 800 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Handelsbanken	384 884	317 950
Handelsbanken	1 600	0
	388 484	319 950

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	443 533	3 373 446	1 164 456	0	874 017
Vinstdisp enl. stämmobeslut			241 935	632 082	-874 017
Årets resultat					1 512 933
Belopp vid årets slut	443 533	3 373 446	1 406 391	632 082	1 512 933

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
* Stadshypotek	395786347	0,74%	2013-02-28	8 261 198	0
Stadshypotek	463122	4,57%	2014-06-30	8 984 164	93 584
Stadshypotek	519363	4,79%	2011-06-01	8 068 675	83 184
Stadshypotek	632809	1,51%	2010-09-30	7 142 144	35 936
Stadshypotek	960179	3,15%	2010-09-30	4 286 250	15 000
				36 742 437	227 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 514 733

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 603 917

* Är säkrat med räntegolv 3,81 % och räntetak 5% fram till 2013-02-28.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Fackavgift	745	0
Personalens källskatt	9 790	10 172
	10 535	10 172

JS.



HSB Brf Örby Slott i Stockholm

Noter	2010-08-31	2009-08-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	198 542	212 986
Förutbetalda hyror och avgifter	907 217	879 334
Upplupen uttagsbeskattning	47 311	86 931
Upplupna arbetsgivareavgifter	51 464	40 040
Upplupen vattenkostnad	13 290	18 881
Upplupen fjärrvärme	105 584	110 671
Trafikkontoret	43 932	0
Upplupen elkostnad	20 243	14 737
HSB Stockholm	0	6 955
Upplupna kostnader markarbete	0	560 000
Upplupet arvode förtroendevalda	119 924	84 260
Upplupet arvode internrevisor	10 000	10 000
Upplupet revisionsarvode	10 000	20 000
Konsultgruppen Röda Tråden AB	5 313	0
Jurist Inkasso	469	0
Trygg Hansa	2 480	0
Städgrossimporten AB	3 500	0
	1 539 269	2 044 795

Stockholm, den 11 januari 2011

Birgitta Hållén
Lars Åke Hellgren
Lennart Andersson
Tage Toftenyr
Åse Johansson-Kristiansen

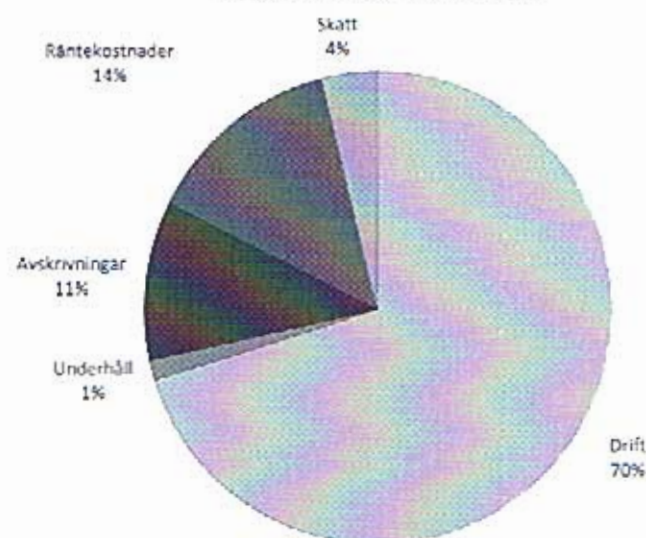
Vår revisionsberättelse har 11.01.18 lämnats beträffande denna årsredovisning

May-Britt Hermer
Lena Strömbäck

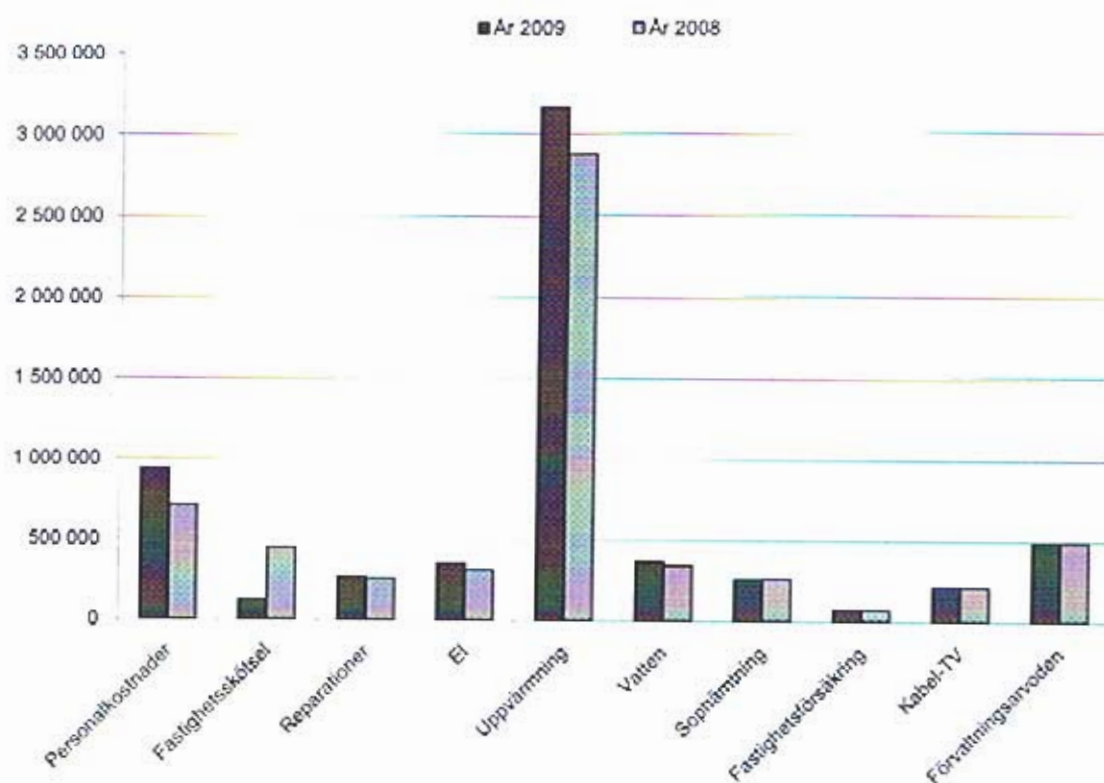
Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örby Slott i Stockholm

Organisationsnummer 702002-6725

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-01-18

Ulf Böttel Herrm

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck

Lena Strömbäck
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



FÖRTECKNING ÖVER LÖS EGENDOM BRF ÖRBY SLOTT DEN 2010-12-30

I MASKINISTUTRYMMEN

Antal	Artiklar	Inköpsår
1	Traktor, Lundberg med plog och sandspridare	2005
1	Sandficka	1986
2	Gräsklippare Klippo	2004
1	Lövblås Husqvarna	2010
1	Borrmaskin Bosch	1996
1	Svets inverter	2010
1	Kompressor	2007
1	Logger	2008
1	Fuktmätare	2005
1	Svets (Flammexa)	2009
1	Borrmaskin, Slag, Sladdlös	2005
1	Skruvdragare	2004
1	Toro, Åkgräsklippare	2000
1	Våtdammsugare	2005
1	Motorsåg Stihl	2007
1	Häcksax Tanaka	2006
1	Batteriladdare	1981
1	Grästrimmer	1996
1	Elektrotermometer	1995
4	Bord för utomhusbruk	1981-83
18	Bänkar för utomhusbruk	1981-83
	Diverse handredskap	

För bostadsrättsföreningen Örby Slott
Stockholm den 31 augusti 2010

Lars-Åke Hellgren
Ordförande

Tage Toftemyr
Sekreterare



FÖRTECKNING ÖVER LÖS EGENDOM BRF ÖRBY SLOTT 31/8 2007

MASKINISTEXPEDITIONEN

Antal	Artiklar	Inköpsår
1	Skrivbord	
1	Matbord	1995
4	Stolar	
1	Fätölj	
1	Vinkelslip	2001
1	Metabo, Slagbormaskin, Sladd	2001
1	Högtryck/Rensmaskin	2000
1	Skåp med lådor	
1	Textmaskin P3N-skin	1994
1	Mikrovågsugn	1993
1	Säkerhetsskåp för nycklar	1997

HOBBYLOKALEN

Antal	Artiklar	Inköpsår
1	Slipsten	1989

För bostadsrättsföreningen Örby Slott
Stockholm den 31 augusti 2010

Lars-Åke Hellgren
Ordförande

Tage Toftemyr
Sekreterare



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, 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 bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 fonder. 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 frångår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

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

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.