

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2012

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 24 april 2013 klockan 19:00

Plats: Föreningslokalen Vibyholmsvägen 14 gavel.

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
20. Övriga ärenden
21. Avslutning

Varmt Välkomna!

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 2012-01-01–2012-12-31.

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. Föreningen har 275 bostadsrätter varav en lokal.

Föreningen har även 4 hyreslokaler som hyrs ut till näringsidkare.

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

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-04-25. På stämman deltog 37 medlemmar och en inlämnad fullmakt.

Styrelse

Lars-Åke Hellgren	Ordförande
Birgitta Halldén	Vice ordförande
Robert Axelsson	Sekreterare
Lennart Andersson	Ledamot
Åse Johansson - Kristiansen	Ledamot utsedd av HSB Stockholm
Erik Säfström	Suppleant
Ove Hagberg	Suppleant
Marianne Lundqvist	Suppleant
Sofia Trison	Suppleant utsedd av HSB Stockholm

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 1 konstituerandemöte, 13 protokollförda samt ett antal arbetsmöten.



Revisor

Revisor har varit Åke Nilsson med Ulf Ekdahl som suppleant valda 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 Britt-Marie Klang (sammankallande), Anne-Marie Ek samt Ann Hillgren.

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 1193 personer (vuxna och barn). Detta är nästan en fördubbling mot föregående år.

Lokalen har använts till vår- och höststäddag, information om brandskydd, HSB Distriktsordförande möte, HSB Distriktstyrelsemöten, 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 54 aktiva gymabonnemang.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 275 lägenheter har under året 36 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 264 tkr. Den tekniska förvaltningen och vicevärds skapet har under året skötts av vår fastighetsskötare Ari Vöntönen.

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 4 prisbasbelopp (att fördela inom sig). Utöver detta går 0,25 prisbasbelopp till föreningens revisor.

Löner till föreningens anställda har utgått med 1 002 tkr inkl sociala avgifter, pensionskostnader och försäkringar.

Ekonomi

Årets resultat landade på 1 164 tkr. Styrelsen hade budgeterat med ett litet underskott. Valet att anställa en extra personal som tillsammans med ordinarie anställda utförde en del arbeten bl.a. målningsarbete, istället för att ta in externa företag har bidragit till överskottet. Styrelsen arbetar löpande med att få ner driftskostnaderna vilket även detta bidragit till överskottet.

Årets överskott genererar 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. Föreningen har även fyra lån som ska placeras om under de kommande två åren, tanken är även att om ekonomin så tillåter amortera av en större summa i samband med en eller flera av dessa omplaceringar. Under 2012 har föreningen betalt 1 470 tkr i räntor och endast amorterat 252 tkr. Vid årets slut har föreningen en låneskuld på 36 112 tkr.

Resultat och ställning	2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009
Nettoomsättning tkr	11 727	15 121	11 338	11 386
Rörelseresultat tkr	2 478	3 430	2 841	2 329
Resultat efter finansiella poster tkr	1 164	1 581	1 520	897
Balansomslutning tkr	50 436	47 568	45 953	45 314
Avgifts- & hyresbortfall %	0,01%	0,3%	0,3%	0,04%
¹ Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	644	629	623	630
Fond för yttre underhåll tkr	4 501	2 851	1 406	1 164

¹Avser 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.

Föreningen valde att anställa en extra personal som under sommaren bland annat har utfört skrapning och målning av föreningens utvändiga trappräcken mm. Föreningens anställda har även gjort en översyn av trapphusfönstrens tätningar samt putsning. Dessa arbeten var budgeterade att utföras av extern leverantör

Dräneringsgrävning har skett kring delar av husen på Reuterholmsvägen 19-23 och 25-29 i samband med ombyggnationen av två tidigare lokaler till bostadsrätter.

Ett nytt träd har planterats i parken samt ett antal buskar kring de nya lägenheterna

Upprustningen av avbärarräckena på stora parkeringen har slutförts.

I samband med taköversyn så har ett antal takpannor bytts ut.

Brandskyddsöversyn av källarna samt trapphus har genomförts i fyra av föreningens fastigheter på Reuterholmsvägen 7 – 11, 13 – 17, 19 – 23 samt 25 – 29.

Ytterligare ljuddämpande plattor har monterats i föreningslokalen.

Styrelsen har under året påbörjat bytet av elstigarna genom att ta in offerter från olika elfirmor.

Avloppet på Täckhammarsvägen/Gimmerstavägen har reparerats.

Aktiviteter

Föreningen har sedan vanligt haft en höst och en vår städning. Ett antal vårlökar inköptes för utplantering.

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.

Styrelsen har under året sålt lokalerna på Reuterholmsvägen 23 samt 29 till Rossetti Förvaltning AB för ombyggnad till bostadsrätter. Dessa färdigställdes till sommaren 2012 för vidare försäljning.

Avgifterna och hyror

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3 procent från och med 2012-01-01.



Förväntad framtida utveckling

Budget för 2013

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 366 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.

Styrelsen ser för närvarande inget skäl till att ändra avgifterna, med anledning av att föreningen har lyckats göra ett sådant bra resultat.

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

Elsystemöversyn

Takdetaljer

Målning av källargångar och trapphus

Trapphusgolven

Tegelfogar

Detta är endast exempel på arbeten

Övrigt

Fortsatta dräneringsgrävningar och då bland annat längs med Vibyholmsvägen 2 – 12 för att få dessa huskroppar helt klara. Så att den påbörjade asfalteringen längs med husen kan färdigställas (gångvägen längs med gatan).

Styrelsen kommer också att påbörja stambytet av elförsörjningsledningarna genom att använda Vibyholmsvägen 2 – 6 som ett ”pilothus”. Olika typer av armaturer kommer att sättas upp så att de kan utvärderas. Efter utvärdering så kommer arbetet fortsätta huskropp efter huskropp.

Förslag till Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	700 000
Årets resultat	1 163 916
	1 863 916

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	0
Överföring till yttre underhållsfond	1 163 916
Balanserat resultat	700 000
	1 863 916



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

2012-01-01 - 2012-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2010-09-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 727 243	15 121 913
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 957 119	-9 316 408
Planerat underhåll		-771 559	-479 646
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-407 245	-390 172
Avskrivningar	Not 3	-1 113 552	-1 505 601
Summa fastighetskostnader		-9 249 475	-11 691 827
Rörelseresultat		2 477 769	3 430 086
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	155 764	89 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 469 616	-1 939 185
Summa finansiella poster		-1 313 852	-1 849 807
Resultat efter finansiella poster		1 163 916	1 580 279
Inkomstskatt		0	69 055
Årets resultat		1 163 916	1 649 334

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	37 071 818	38 168 453
Mark och markanläggningar	Not 7	1 902 500	1 902 500
Inventarier	Not 8	30 192	47 109
		<u>39 004 510</u>	<u>40 118 062</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 005 010</u>	<u>40 118 562</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 798	4 867
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 520 473	1 858 982
Placeringskonto HSB Stockholm		5 091 629	3 012 575
Övriga fordringar	Not 10	188	3 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	291 776	292 631
		<u>7 910 864</u>	<u>5 172 391</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	1 800 000
Kassa och bank	Not 13	520 501	477 134
Summa omsättningstillgångar		<u>11 431 365</u>	<u>7 449 525</u>
Summa tillgångar		<u>50 436 375</u>	<u>47 568 087</u>

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		447 254	443 533
Upplåtelseavgifter		4 785 225	3 373 446
Underhållsfond		4 500 740	2 851 406
		<u>9 733 219</u>	<u>6 668 385</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		700 000	700 000
Årets resultat		1 163 916	1 649 334
		<u>1 863 917</u>	<u>2 349 334</u>
Summa eget kapital		<u>11 597 136</u>	<u>9 017 720</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 112 031	36 364 055
Leverantörsskulder		627 286	507 295
Skatteskulder		124 996	31 744
Fond för inre underhåll		3 095	3 095
Övriga skulder	Not 16	10 947	25 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 960 884	1 618 942
Summa skulder		<u>38 839 239</u>	<u>38 550 367</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>50 436 375</u>	<u>47 568 087</u>
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			
Föreningsavgäld		10 950	10 950

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2010-09-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 163 916	1 580 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 113 552	1 505 601
Inkomstskatt	0	69 055
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 277 468	3 154 935
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 197 928	-198 171
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	540 896	343 812
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 620 436	3 300 576
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 780 509
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-47 287
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 827 796
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-252 024	-378 382
Inbetalda insatser	1 415 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 163 476	-378 382
Årets kassaflöde	2 783 912	1 094 398
Likvida medel vid årets början	5 348 691	4 254 293
Likvida medel vid årets slut	8 132 603	5 348 691

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**HSB Bostadsrättsförening 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 planenligt 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.

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 % från den 1 januari 2013.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år

Föreg. år

2

2

2

2

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2012-01-01

2010-09-01

2012-12-31

2011-12-31

Arvoden styrelse

176 000

280 912

Sociala kostnader

60 939

28 125

236 939

309 037

Revisorer

Föreningsvald

11 000

14 866

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

681 156

788 116

Sociala kostnader

214 019

247 626

Uttagsskatt

79 791

84 311

Pensionskostnader och förpliktelser

24 133

26 760

Övriga personalkostnader

2 647

4 020

1 001 746

1 150 833

Totalt

1 249 685

1 474 736

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2010-09-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 101 360	14 314 264
Hyrer	530 391	678 830
Övriga intäkter	96 383	150 486
Bruttoomsättning	11 728 134	15 143 580
 Avgifts- och hyresbortfall	-778	-21 585
Hyresförluster	-113	-82
	11 727 243	15 121 913
Not 2 Drift		
Personalkostnader	1 277 519	1 503 948
Fastighetsskötsel och lokalvård	66 917	120 509
Reparationer	362 790	394 107
El	287 329	491 840
Uppvärmning	3 283 027	4 259 154
Vatten	433 426	524 409
Sophämtning	227 032	387 275
Fastighetsförsäkring	89 092	110 765
Kabel-TV	229 929	307 345
Övriga avgifter	27 724	38 533
Förvaltningsarvoden	306 068	457 353
Övriga driftskostnader	366 266	721 170
	6 957 119	9 316 408
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	788 489	1 051 318
Om- och tillbyggnad	308 146	410 860
Inventarier	16 917	43 423
	1 113 552	1 505 601
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 373	14 298
Ränteintäkter HSB placeringskonto	79 054	12 575
Ränteintäkter skattekonto	4	1 442
Specialinlåning	64 112	52 338
Övriga ränteintäkter	6 221	8 725
	155 764	89 379
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 331 658	1 696 424
Ränteswap kostnader	137 908	242 625
Övriga räntekostnader	50	136
	1 469 616	1 939 185

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 599 067	67 571 508
Årets investeringar	0	2 027 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 599 067	69 599 067
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 430 614	-29 968 436
Årets avskrivningar	-1 096 635	-1 462 178
Utgående avskrivningar	-32 527 249	-31 430 614
Bokfört värde	37 071 818	38 168 453
Taxeringsvärde		
Byggnader	115 132 000	115 132 000
Mark	57 601 000	57 601 000
	172 733 000	172 733 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 902 500	1 902 500
Bokfört värde	1 902 500	1 902 500
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 091 273	1 043 986
Årets investeringar	0	47 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 273	1 091 273
Ingående avskrivningar	-1 044 164	-1 000 741
Årets avskrivningar	-16 917	-43 423
Utgående avskrivningar	-1 061 081	-1 044 164
Bokfört värde	30 192	47 109
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	188	3 336
	188	3 336
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Länsförsäkringar	92 010	89 092
HSB Stockholm	70 132	67 567
Bredband	3 060	3 060
Kabel TV	58 781	57 612
Securitas Sverige AB	8 640	8 295
Ränta specialinlåning	4 354	3 692
Upplupna intäkter överlåtelseavgifter och Panter	7 480	17 484
Scheiner Electric Buildnings AB	46 800	45 829
Radiotjänst Kiruna	519	
	291 776	292 631
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	3 000 000	1 800 000
	3 000 000	1 800 000



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 13 Kassa och bank		

Handkassa	28 436	2 000
Handkassa Gymmet	3 475	14 436
Handelsbanken	486 990	459 098
Handelsbanken	1 600	1 600
	520 501	477 134

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	443 533	3 373 446	2 851 406	700 000	1 649 334
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 649 334	0	-1 649 334
Årets resultat					1 163 916
Belopp vid årets slut	447 254	4 785 225	4 500 740	700 000	1 163 916

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Läneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	395786347	2,23%	2013-02-28	8 261 198	0
Stadshypotek	463122	4,57%	2014-06-30	8 750 204	93 584
Stadshypotek	632809	3,00%	2013-01-02	7 052 304	35 936
Stadshypotek	795753	4,16%	2015-06-01	7 865 713	79 856
Stadshypotek	889282	3,14%	2014-09-30	4 182 612	42 720
				36 112 031	252 096

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 35 859 935

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 851 551

Not 16 Övriga skulder

Personalens källskatt	10 947	25 236
	10 947	25 236

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 459	27 955
Förutbetalda hyror och avgifter	954 466	985 674
Upplupen uttagsbeskattning	79 791	84 311
Upplupna arbetsgivareavgifter	73 886	25 786
Särskild Löneskatt	6 645	4 686
Upplupen fjärrvärme	547 597	362 812
Upplupet arvode förtroendevalda	176 000	0
Upplupet arvode internrevisor	11 000	0
Upplupet revisionsarvode	24 000	18 000
Övriga upplupna kostnader	60 040	109 718
	1 960 884	1 618 942

Stockholm, den 5 mars 2013

Birgitta Halldén

Lars Åke Hellgren

Lennart Andersson

Robert Axelsson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2013-03-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Åke Noreby

Marcus Noreby

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 bostadsrättslagen, 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 15/3 2013

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Marcus Noreby



Till BoRevision i Sverige AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret - 2012-12 - 2012-12-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelse av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningen avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen

Stockholm den

Styrelsens ordförande



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)

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.