

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Örby Slott, med org nr 702002-6725, i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-09-01 -- 2008-08-31.

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 272 lägenheter upplåts 272 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 2008-02-20. På stämman deltog 38 medlemmar varav en med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 272 medlemmar, varav en är Bäckström & Schmitz HB med företaget Fondorama.

Extra föreningsstämma avhölls 2008-05-22. På stämman deltog 47 medlemmar varav fem med fullmakt. Stämman behandlade frågan om en eventuell ombyggnation av vindar.

Styrelse

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

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Till detta tillkommer ett antal ej 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.

Representanter i HSB:s distriktstämma

Föreningens representant på distriktsstämman var Lars-Åke Hellgren.

Valberedning

Valberedningen har varit Ulla Andersson samt Britt-Marie Klang.

Studie- och Fritidsverksamhet

Under året har Marianne Lundquist varit fritidsorganisatör. Aktiviteter under året har varit lussefika och stavgång.

Barbara Lindkvist har under året varit studieorganisatör.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 272 medlemslägenheter har under året 19 överlåtits.

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 232 tkr. Den tekniska förvaltningen och vicevärds skapet har under året skötts av ISS för en kostnad på 232 tkr. Portstädning och övrig inre renhållning i föreningslokaler har skötts av ISS till en kostnad på 306 tkr.

Till styrelsen har utbetalts ett arvode om 3 prisbasbelopp (att fördela inom sig). Utöver detta går 0,25 prisbasbelopp till föreningens revisor samt 0,07 prisbasbelopp till studieorganisatör och fritidsorganisatören samt föreningslokalsföreståndare. Fritidsorganisatören har dock avstått sitt arvode under året.

Löner till föreningens anställda har utgått med 489 tkr inkl sociala avgifter och försäkringar.

Ekonomi

Resultat och ställning	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Nettomsättning tkr	11 186	10 957	10 498	10 139
Rörelseresultat tkr	3 242	2 185	2 500	212
Resultat efter finansiella poster tkr	1 725	536	1 010	- 1 489
Balansomslutning tkr	45 321	46 277	44 487	40 430
Avgifts- & hyresbortfall %	0,7%	0,8%	0,2%	0,4%
¹ Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	622	602	576	560
Fond för yttre underhåll tkr	57	148	0	795

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

Väsentliga händelser under året

Ombyggnation och underhåll

Föreningen har under året uppdaterat den tidigare underhållsplanen från 1990.

Förutom löpande reparationer har färdigställande och slutbesiktning av portrenoveringen skett och dräneringsarbeten utförts. Ett torkskåp har installerats i tvättstugan Täckhammarsvägen. Dessutom har en upphandling av undercentralerna genomförts under året. Färdigställandet sker under nästa budget år.

Aktiviteter

Föreningen har sedan vanligt haft en höst och en vår städning. Informationsträff för nyinflyttade har genomförts. En vindsgrupp har skapats som har fått till uppgift att undersöka intresset av och möjligheterna att bygga om vindarna.

Avgifterna och hyror

Avgifterna höjdes från 2008-01-01 med 3,5%

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2008/2009

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1,8 mkr. Det budgeterade underskottet beror på den stora investeringen av de 6 nya undercentralerna (kostnad 1,9 mkr).

I styrelsens förslag till resultatdisposition för budgetåret 2007/2008 föreslås att till underhållsfonden avsätta 1,1 mkr för att kunna använda dessa medel till kostnaden för undercentralerna. Detta skulle innebära att föreningens budgeterade underskott istället blir -700 tkr för budgetåret 2008/2009.

I och med den uppdaterade underhållsplanen kommer styrelsen att till underhållsfonden de närmaste åren att avsätta minst 500 tkr per år (200 tkr tidigare år).

Framtida underhåll

Förutom de ovan nämnda undercentralerna är inga större underhållsåtgärder planerade under de kommande 4 åren.

Löpande kommer dock dräneringsarbeten utföras till en beräknad kostnad om 300 tkr per år.

Övrigt

Styrelsen kommer under året arbeta vidare med planeringen av en eventuell ombyggnation av nuvarande parkeringsplatser (enligt underhållsplanen kommer dock inte investeringen att ske förrän tidigast budgetår 2012/2013).

Vindsgruppen kommer att fortsätta sitt arbete med att undersöka möjligheten till en möjlig ombyggnad av vindarna.

Styrelsen försätter planeringen inför en ombyggnation av en nu outhyrd lokal till ny samlingslokal när föreningens ekonomi så tillåter. (styrelsen kommer att hålla boende informerade i frågan via informationsbladen och hemsidan).

Styrelsen kommer vidare att titta närmare på HSB Stockholms förslag om en digitaliserad underhållsplan. Den digitala underhållsplanen är en webbaserad underhållsplan som ger styrelsen en komplett översikt över bostadsrättsföreningens underhållsbehov då den omfattar samtliga underhållsåtgärder för de kommande åren. Den innehåller även en prisdatabas (uppdateras årligen) som ger styrelsen uppgifter om det aktuella kostnadsläget för de planerade åtgärderna. Styrelsen kan snabbt få en bild av de ekonomiska konsekvenserna och få en indikation på hur stor avsättning som ska göras till underhållsfonden.

Förlag till Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 579 464
Årets resultat	<u>1 686 547</u>
	1 107 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 48 435
Överföring till yttre underhållsfond	1 155 518
Balanserat resultat	<u>0</u>
	1 107 083

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**Resultaträkning**

2007-09-01	2006-09-01
2008-08-31	2007-08-31

Nettoomsättning	Not 1	11 186 060	10 957 276
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 330 780	-6 337 198
Planerat Underhåll		-48 435	-816 585
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-414 048	-516 613
Avskrivningar	Not 3	-1 150 912	-1 101 145
Summa fastighetskostnader		-7 944 175	-8 771 541
Rörelseresultat		3 241 885	2 185 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	127 851	87 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 645 097	-1 737 377
Summa finansiella poster		-1 517 246	-1 649 759
Resultat efter finansiella kostnader		1 724 639	535 976
Inkomstskatt		-38 092	-689 902
Årets resultat		1 686 547	-153 926

6

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**Balansräkning****2008-08-31****2007-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 37 780 101 37 677 763

Mark och markanläggningar

Not 7 1 892 000 1 892 000

Inventarier

Not 8 204 236 366 742

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 173 846 1 215 268

40 050 183 41 151 773

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

40 050 683 41 152 273

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

185 9 758

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 991 071 4 714 292

Övriga fordringar

Not 11 186 455 231 694

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 225 641 167 424

3 403 352 5 123 168

Kassa och bank

Handelsbanken

1 866 689 2 000

1 866 689 2 000

Summa omsättningstillgångar

5 270 041 5 125 168

Summa tillgångar**45 320 724 46 277 441**

6

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**Balansräkning****2008-08-31****2007-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

Ansvarsförbindelser

Fastigo

443 533	443 533
3 373 446	3 373 446
57 373	147 958
<u>3 874 352</u>	<u>3 964 937</u>

-579 464	-516 123
1 686 547	-153 926
<u>1 107 083</u>	<u>-670 049</u>

<u>4 981 435</u>	<u>3 294 889</u>
------------------	------------------

Not 14	<u>38 294 850</u>	<u>39 625 462</u>
	38 294 850	39 625 462

	302 926	340 995
	0	1 244 897
	3 095	3 095
Not 15	24 353	11 604
Not 16	<u>1 714 065</u>	<u>1 756 499</u>
	2 044 439	3 357 090

<u>40 339 289</u>	<u>42 982 552</u>
-------------------	-------------------

<u>45 320 724</u>	<u>46 277 441</u>
-------------------	-------------------

55 042 300	55 042 300
55 042 300	55 042 300

11 819	10 952
--------	--------

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

	2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 724 639	535 976
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 150 912	1 101 145
Inkomstskatt	-38 092	-689 902
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 837 459	947 219
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 405	8 265
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 312 651	1 059 670
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 521 403	2 015 153
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-49 322	-2 145 948
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-104 325
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-49 322	-2 250 273
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 330 612	-455 339
Inbetalda insatser	0	1 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 330 612	884 661
Årets kassaflöde	141 468	649 542
Likvida medel vid årets början	4 716 292	4 066 750
Likvida medel vid årets slut	4 857 760	4 716 292

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

Belopp anges i kronor om inte 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 20-40 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat 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. Minimivärdet regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsföreningen 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 28 procent.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal anställda**

Män

Innev. år	Föreg. år
<u>1</u>	<u>1</u>
1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Löner och andra ersättningar

Sociala kostnader

Övrigt

2007-09-01 2008-08-31	2006-09-01 2007-08-31
130 087	120 900
0	7 411
42 174	40 598
1 875	719
<u>174 136</u>	<u>169 628</u>

Revisorer

Föreningsvald

10 000 10 075

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Uttagsskatt

Pensionskostnader och förpliktelser

Övriga personalkostnader

337 474	454 984
91 714	104 899
39 620	136 963
17 172	15 410
3 376	7 747
<u>489 356</u>	<u>720 003</u>

Totalt

673 492 899 706

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2007-09-01	2006-09-01
	2008-08-31	2007-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 605 133	10 272 608
Hyrer	579 758	662 340
Övriga intäkter	80 700	110 722
Bruttoomsättning	11 265 591	11 045 670
Avgifts- och hyresbortfall	-75 112	-85 169
Hyresförluster	-4 419	-3 225
	11 186 060	10 957 276
Not 2 Drift		
Personalkostnader	673 492	899 706
Fastighetsskötsel och lokavård	474 819	391 616
Reparationer	394 306	217 496
El	295 548	334 099
Uppvärmning	2 711 482	2 722 404
Vatten	361 607	418 140
Sophämtning	241 558	232 850
Fastighetsförsäkring	69 607	69 614
Kabel-TV	208 079	200 631
Övriga avgifter	12 625	14 101
Förvaltningsarvoden	509 045	483 478
Övriga driftskostnader	378 612	353 064
	6 330 780	6 337 198
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	788 489	788 489
Om- och tillbyggnad	199 917	145 380
Inventarier	162 506	167 276
	1 150 912	1 101 145
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	33 000	15 670
Specialinlåning	70 613	67 904
Övriga ränteintäkter	24 238	4 044
	127 851	87 618
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 643 599	1 737 374
Övriga räntekostnader	1 498	3
	1 645 097	1 737 377

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2008-08-31	2007-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	64 481 001	60 971 773
Årets investeringar	1 090 744	3 509 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 571 745	64 481 001
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 803 238	-25 869 369
Årets avskrivningar	-988 406	-933 869
Utgående avskrivningar	-27 791 644	-26 803 238
Bokfört värde	37 780 101	37 677 763
Taxeringsvärde		
Byggnader	89 931 000	89 931 000
Mark	47 305 000	47 305 000
	137 236 000	137 236 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 892 000	1 892 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 892 000	1 892 000
Bokfört värde	1 892 000	1 892 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 006 686	902 361
Årets investeringar	0	104 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 006 686	1 006 686
Ingående avskrivningar	-639 944	-472 668
Årets avskrivningar	-162 506	-167 276
Utgående avskrivningar	-802 450	-639 944
Bokfört värde	204 236	366 742
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 215 268	2 578 548
Årets investeringar	-1 041 422	-1 363 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 846	1 215 268
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	185 020	0
Skattekonto	1 435	231 694
	186 455	231 694

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter

2008-08-31 2007-08-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Simens	20 071
Länsförsäkringar	23 201
HSB Stockholm	78 408
ISS Facility	24 575
Bredband	320
Cornhem	17 326
Securitas Sverige AB	1 835
Upplupen ränta konto Handelsbanken	32 052
Korrigerig ränta Specialinlåning	2 583
Upplupna intäkter överlåtelseavgifter	2 050
Upplupen ränta Allkonto	23 220
	225 641

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	443 533	3 373 446	147 958	-516 123	-153 926
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-90 585	-63 341	153 926
Årets resultat					1 822 547
Belopp vid årets slut	443 533	3 373 446	57 373	-579 464	1 822 547

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Korv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Hypotek	395786347	5,03%	2013-02-28	8 261 198	0
Stadshypotek	463122	4,57%	2014-06-30	9 171 332	93 584
Stadshypotek	519363	4,79%	2011-06-01	8 235 043	104 220
Stadshypotek	960173	3,70%	2009-03-30	8 251 027	85 284
Stadshypotek	960179	3,15%	2010-09-30	4 376 250	45 000
				38 294 850	328 088

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 966 762

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 654 410

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Deposition lokal 9011	12 504	0
Personalens källskatt	11 849	11 604
	24 353	11 604

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter

2008-08-31

2007-08-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	300 154
Förutbetalda hyror och avgifter	866 218
Upplupen uttagsbeskattning	176 583
Upplupna arbetsgivareavgifter	36 979
Upplupen ränta allkonto	509
Upplupen vattenkostnad	14 214
Upplupen fjärrvärme	115 306
Trafikkontoret	38 000
Upplupen elkostnad	28 000
HSB Stockholm	19 569
Upplupet arvode förtroendevalda	81 000
Upplupet arvode internrevisor	10 000
Upplupet revisionsarvode	16 400
Upplupna telefonkostnader	5 429
Bergs låsverkstad	5 704
	1 714 065

Stockholm, den 2008-12-02



Lars-Åke Helligren



Lennart Andersson



Mikael Johansson

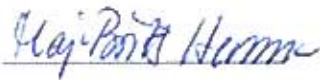


Tage Toftemyr



Joakim Retzius
Åse Johansson-Kristiansen
JOAKIM RETZIUS

Vår revisionsberättelse har 9/1-2009 lämnats beträffande denna årsredovisning



Kaj-Peter Hermer



Hans Kypengren

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Organisationsnummer 702002-6725

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf för räkenskapsåret 2007-09-01 - 2008-08-31.

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 9/1 2009


Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor