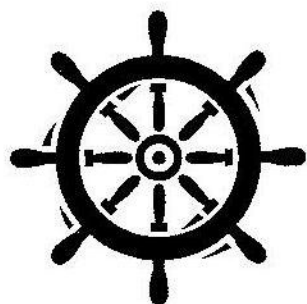




Bokslut för BRF Örby Slott

2003-09-01

- 2004-08-31

HSB Stockholm

**Resultaträkning**

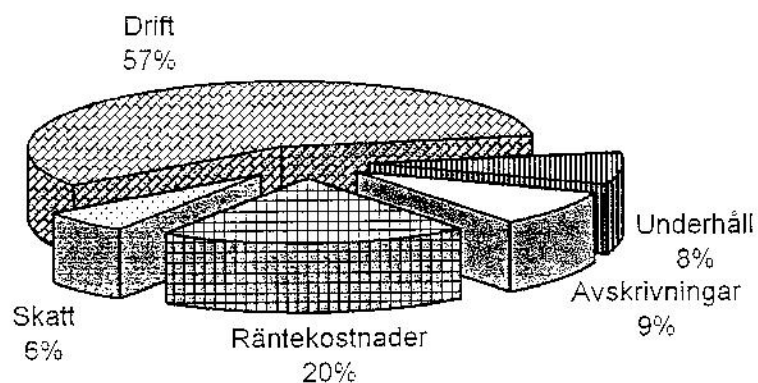
03-09 - 04-08

02-09 - 03-08

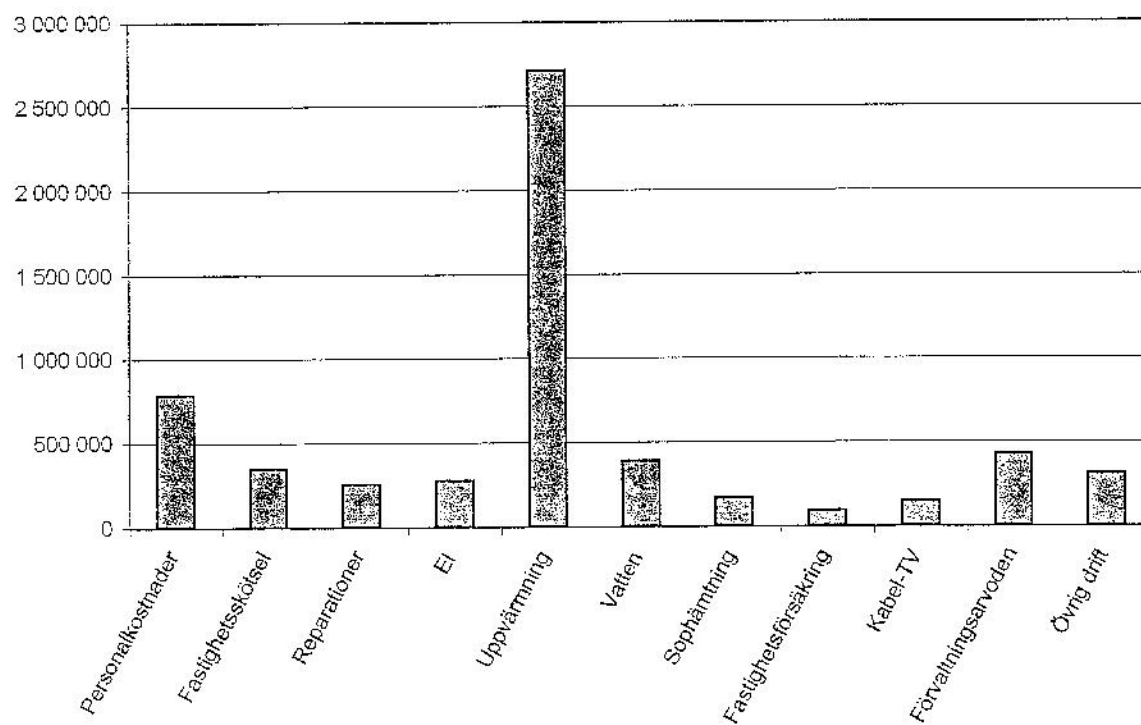
Nettoomsättning	Not 1	10 084 185	10 375 932
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-5 924 517	-5 683 696
Planerat underhåll	Not 3	-836 534	-350 000
Fastighetsskatt		-595 925	-616 596
Avskrivningar		-924 546	-924 546
Summa fastighetskostnader		-8 281 522	-7 574 838
Bruttoresultat		1 802 662	2 801 095
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-720 000
Rörelseresultat		1 802 662	2 081 095
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	32 683	82 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 035 164	-2 054 109
Summa finansiella poster		-2 002 481	-1 971 735
Resultat efter finansiella kostnader		-199 819	109 360
Årets resultat		-199 819	109 360



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



**Balansräkning**

2004-08-31

2003-08-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 7	38 686 680	39 532 818
Inventarier	Not 8	87 948	166 356
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	9 822	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>38 784 450</u>	<u>39 699 174</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 38 784 950 39 699 674

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 582	1 486
Övriga fordringar	Not 11	148 897	227 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	200 910	115 013
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 164 122	3 298 868
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 522 511</u>	<u>3 643 003</u>

Kassa och bank

Handkassa		334	5 266
Summa kassa och bank		<u>334</u>	<u>5 266</u>

Summa omsättningstillgångar 3 522 845 3 648 269

Summa tillgångar 42 307 795 43 347 943



Balansräkning

2004-08-31

2003-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	439 204	438 739
Upplåtelseavgifter	2 037 775	2 024 990
Fond för yttre underhåll	1 031 591	1 031 591
Summa Bundet eget kapital	3 508 570	3 495 320

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 958	-96 401
Årets resultat	-199 819	109 360
Summa fritt eget kapital	-186 860	12 958

Summa eget kapital

3 321 710 3 508 279

Skulder

Fond för inre underhåll	639 302	614 008
Skulder till kreditinstitut	Not 14 36 356 880	36 686 260
Leverantörsskulder	1 405	208 288
Övriga skulder	Not 15 11 611	12 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 976 887	2 318 718
Summa skulder	38 986 085	39 839 664

Summa eget kapital och skulder

42 307 795 43 347 943

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Me
625

**Kassaflödesanalys**

2004-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -199 819

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	924 546
Nedskrivningar	0
Avsättning till yttre fond	0
Lyft från yttre fond	0
Bokslutsdispositioner	0
Inkomstskatt	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändringar av rörelsekapital 724 727

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Ökning (-) / Minskning (-) av lager	0
Ökning (-) / Minskning (-) av kortfristiga fordringar	-14 254

Ökning (-) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-524 199
--	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten 186 274

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	-9 822
Investeringar i maskiner/inventarier	0
Investeringar (-) / försäljningar (-) av finansiella anläggningstillgångar	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -9 822

Finansieringsverksamheten

Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-329 380
Inbetalda insatser	13 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -316 130

Årets kassaflöde -139 678

Likvida medel vid årets början 3 304 134

Likvida medel vid årets slut 3 164 456

ME
Kut



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från avsättningar till bundet eget kapital.

Jämförelsesiffrorna har inte anpassats till nya redovisningsprincipen vad gäller fondavsättning utifrån årets resultat. I föregående års siffror ligger fondförändring kvar under rubriken planerat underhåll.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1,5% årligen och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till kr 909 603, en minskning med kr 1 358 331 jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

**Kassaflödesanalys**

Enligt ny lagstiftning skall till årets bokslut även fogas en kassaflödesanalys. Under det första året har vi valt att endast redovisa årets siffror, men kommande år kommer även jämförelsesiffror att redovisas.

Medelantal anställda

	Innevarande år	Föregående år
Män	2	2
Kvinnor	1	1
Summa	3	3

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	78 600	88 106
Arvode övriga	5 500	0
Sociala kostnader	23 397	32 026
Övrigt	0	12 487
Summa	107 497	132 619

Revisorer

Föreningsvald	9 825	9 475
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	408 398	495 152
Sociala kostnader	111 828	127 118
Pensionskostnader och förpliktelser	25 308	47 083
Övriga personalkostnader	5 586	0
Summa	551 120	669 353

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

668 442 811 447



Noter		2004-08-31	2003-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	9 448 297	9 764 133
	Hyrer	653 225	643 829
	Övriga intäkter	58 286	38 691
	Brutto	10 159 808	10 446 653
	 Avgifts- och hyresbortfall	-28 028	-22 919
	Hyresförluster	0	-206
	Avsatt till inre fond	-47 595	-47 596
	Nettoomsättning	10 084 185	10 375 932
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	790 024	947 550
	Fastighetsskötsel och städ	349 245	210 399
	Reparationer	252 255	272 151
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	278 177	231 565
	Uppvärmning	2 711 924	2 558 407
	Vatten	391 503	369 546
	Sophämtning	171 649	135 557
	Fastighetsförsäkring	93 514	83 475
	Kabel-TV	146 842	108 050
	Övriga avgifter	3 000	5 605
	Förvaltningsarvoden	426 708	441 896
	Övrig drift	309 676	319 495
	Summa drift och löpande underhåll	5 924 517	5 683 696
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll	836 534	974 898
	Avsättning till fond för yttre underhåll	0	350 000
	Avlyft från fond för yttre underhåll	0	-974 898
	Summa planerat underhåll	836 534	350 000
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Avsättning till yttre fond utöver plan	0	720 000
		0	720 000



HSB:s Brf Örby Slott

Noter

2004-08-31

2003-08-31

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	3 656	10 004
Specialinlåning	26 101	70 177
Övriga ränteintäkter	2 926	2 193
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 683	82 374

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 870 107	2 054 088
Räntekostnader övriga	0	21
Återbetalda räntebidrag	165 057	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2 035 164	2 054 109

Not 7 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	52 565 900	788 489	1,50%	-16 117 114	36 448 786
Ombyggander					
Tilläggsisolering	249 823			-249 823	0
Soprum	91 588			-91 588	0
Kabel-TV	525 751			-525 751	0
Takrenovering	4 246 621			-4 246 621	0
Undercentral	1 152 980	57 649	5,00%	-807 086	345 894
Parncentral	2 139 110			-2 139 110	0
	60 971 773	846 138		-24 177 093	36 794 680

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	1 892 000				1 892 000
	1 892 000				1 892 000

Taxeringsvärde

	2004-08-31	2003-08-31
Byggnader	64 880 000	85 791 000
Mark	47 232 000	33 191 000
	112 112 000	118 982 000



Noter

2004-08-31

2003-08-31

Not 8 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Traktorer	111 723			-111 723	0
Rensmaskin	9 704			-9 704	0
Högtrycksmaskin	2 845			-2 845	0
Kontorsinventarie	11 915			-11 915	0
Digitaltermometer	5 313			-5 313	0
Datoranläggning	34 924			-34 924	0
Belos traktor	262 585	52 517	20,0%	-210 068	52 517
Kopiator	35 111	7 022	20,0%	-28 088	7 023
Tvättmaskin	70 494	14 099	20,0%	-56 396	14 098
Dator	23 850	4 770	20,0%	-9 540	14 310
	568 464	78 408		-480 516	87 948

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Planering av nya p-platser

9 822

9 822

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm

500

500

500

500

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto

13

8 396

Inbet reg september

3 053

0

Skattefordringar

145 831

219 240

Summa övriga fordringar

148 897

227 636

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

com hem ab

14 843

Länsförsäkringar

32 589

Securitas Bevakning

1 500

TeliaSonera AB

868

Stadshypotek

112 058

Eniro Sverige AB

1 800

Ekonomiförvaltning

17 002

Ecuro Storstaden

18 380

Uppl ränta specialinlåning

1 870

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

200 910



Noter

2004-08-31

2003-08-31

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Ingående balans					
2003-09-01	438 739	2 024 990	1 031 591	-96 401	109 360
Försäljning lgh 189	465	12 785			
Disposition enl. stämmobeslut				109 360	-109 360
Årets resultat					-199 819
Utgående balans					
2004-08-31	439 204	2 037 775	1 031 591	12 959	-199 819

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	3,87%	2007-06-01	9 597 100
Stadshypotek	5,68%	2006-06-31	9 562 500
Stadshypotek	4,20%	2007-06-01	8 603 100
Stadshypotek	5,96%	2005-04-30	8 594 180
Summa skulder till kreditinstitut			36 356 880

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 373 000 kronor per år de kommande fem åren.

Not 15 Övriga skulder

Personalens källskatt	11 611
	11 611



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	877 048
Uppl uttagsbeskattning	257 685
Uppl arvode förtroendevalda	78 600
Uppl arvode studie- och fritidsorg.	2 750
Uppl arvode revisor	9 825
Uppl arbetsgivareavgifter	25 400
BoRevision AB	14 500
HSB Stockholm	11 000
Fortum Värme AB	234 661
Stockholm Vatten	56 265
P.S. Rörpular'n AB	6 684
Ragn-Sells AB	748
Renhållningsförvaltningen	20 152
FORA Försäkringscentralen	3 108
Fortum Distribution AB	6 659
Vattenfall AB	22 303
Edlunds Service AB	1 000
HORTUS AB	229
Bergs Låsverkstad AB	1 202
Statoil Detaljhandel AB	352
Ahlsell AB	375
Uppl ränta fastighetslån	346 341
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 976 887

Stockholm

2004-12-21

Lars-Ake Hellgren
Karl-Erik Berzen
Susann Tiger
Mikael Johansson
Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2004-12-21

avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Mikael Ek

Av BoRevision AB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Org.nr 702002-6725

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2003-09-01 – 2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 har 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 21/12 2004

Maj-Britt Herrmann

Maj-Britt Herrmann
Av föreningen vald revisor

Mikael Ek

Mikael Ek
BoRevision AB