

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2013

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: Onsdagen den 24 april 2014 klockan 19:00

Plats: Föreningslokalen Vibyholmsvägen 14 gavel.

Att tänka på.

Uppgiv lägenhetsnummer vid ingången till möteslokalen. (Tag med 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 kallelsen 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 och valberedning
13. Val av styrelseledamöter a) 2 ledamöter för en tid av 2 år b) 1 suppleant på 2 år samt 2 suppleanter på 1 år
14. Val av en revisor och en revisorssuppleant på vardera 1 år



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖRBY SLOTT

- 15. Val av studieorganisatör
- 16. Val av fritidsorganisatör
- 17. Val av valberedning
- 18. Val av distriktsombud till HSB:s distriktsstämma
- 19. Skriftligt inkomna motioner
- 20. Övriga ärenden
- 21. Avslutning

Varmt Välkomna!

Styrelsen för Brf Örby Slott





Org Nr: 702002-6725

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Org.nr: 702002-6725

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Örby Slott, med organisations nummer 702002-6725, i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31.

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 2013-04-24. På stämman deltog 23 medlemmar och inga med fullmakt.

Styrelse

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Halldén, Robert Axelsson, Erik Säfström, Ove Hagberg och Lena Walfridsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 1 konstituerandemöte, 12 protokollförda samt ett antal arbetsmöten.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖRBY SLOTT

Revisor

Revisor har varit Åke Nilsson med Maj-Britt Hermann 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 och Anne-Marie Ek (sammankallande).

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 1570 personer (vuxna och barn). Detta är en ökning med ca 400 personer mot föregående år.

Lokalen har använts till vår- och höststäddag, information till nyinflyttade, 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 52 aktiva gymabonnemang.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 275 lägenheter har under året 21 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 274 tkr. Den tekniska förvaltningen och vicevärdskapet 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.

Ca



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ÖRBY SLOTT

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

Löner till föreningens anställda har utgått med 1 179 tkr inkl sociala avgifter, pensionskostnader och försäkringar.

Ekonomi

Årets positiva resultat landade på 214 tkr. Styrelsen hade budgeterat med ett överskott på 351 tkr. Föreningen valde även detta år att anställa en sommararbetare, som tillsammans med ordinarie anställda utförde en hel del arbeten, såsom målning av fönsterbleck, soprumsdörrar och svanhalsar. Även återställningsarbeten efter dräneringsarbeten har genomförts. Styrelsen arbetar löpande med att få ner driftskostnaderna.

Årets överskott genererar även i år ett bra tillskott till uppbyggnaden av vår underhållsfond för kommande kostsamma underhållsåtgärder. Längre fram beskriver styrelsen under rubriken "Underhåll i ett framtidsperspektiv" vad som ska genomföras framöver och det är till detta som fonden är tänkt att användas till. Föreningen har även fem lån som ska placeras om under de kommande åren, tanken är fortfarande att om ekonomin så tillåter amortera av en större summa i samband med en eller flera av dessa omplaceringar. Under 2013 har föreningen betalt 1 291 tkr i räntor och amorterat 1 094 tkr. Vid årets slut har föreningen en låneskuld på 35 019 tkr.

Resultat och ställning	2013	2012	2010/2011	2009/2010
Nettoomsättning tkr	11 765	11 727	15 121	11 338
Rörelseresultat tkr	1 312	2 478	3 430	2 841
Resultat efter finansiella poster tkr	214	1 164	1 581	1 520
Balansomslutning tkr	50 372	50 436	47 568	45 953
Avgifts- & hyresbortfall %	0,017 %	0,01%	0,3%	0,3%
¹ Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	641	644	629	623
Fond för yttre underhåll tkr	5 665	4 501	2 851	1 406

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 fönsterbleck, soprumsdörrar mm. Föreningens anställda har även gjort en storstädning av samtliga trapphus inför utdelningen av städbrickorna i början på året. Detta för att underlätta och förbättra kvalitén av trapphusstädningen **av oss boende**.

Dräneringsgrävning har skett kring delar som var kvar av huset på Vibyholmsvägen 8 – 12 och 17 – 25 kompletterades med dräneringsbrunnar och slänter. Även baksidan av Täckhammarsvägen 25 -29 har dräneringsgrävts.

Brandskyddstätning av trapphus har genomförts i samtliga fastigheter. Brandtätning av källaren Vibyholmsvägen 2 – 6 påbörjades under hösten 2013 och slutfördes i januari 2014. Föreningen har under året bytt all el som hör till föreningens ansvar (elstigar, källarbelysning, trapphusbelysning etc) på Vibyholmsvägen 2 – 6, Reuterholmsvägen 19 – 29. Totalt har därmed 3 fastigheter haft en total genomgång av elen. I dessa fastigheter finns numera närvarostyrd belysning med led armaturer. I trapphusen lyser dessa även med 10% dygnet runt detta för att öka tryggheten. Numera finns det möjlighet att i dessa fastigheter koppla in 3-fas till bostadsrättslägenheterna, (vilket bekostas av den enskilde medlemmen). Arbetet med elen i de övriga fastigheterna kommer fortsätta stegvis.

Den liggande avloppsstammen på Gimmerstavägen 28 har bytts ut i sin helhet.

På grund av reservdelsbrist var föreningen tvingad att byta ut bilvärmcentralerna på parkeringsplatsen Vibyholmsvägen 15.

Föreningen har även bytt ut grillen i parken under verksamhetsåret.

Aktiviteter

Föreningen har sedan vanligt haft en höst och en vårstädning. Ett informationsmöte för nyinflyttade har genomförts.

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

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

Avgifterna och hyror

Inga avgiftshöjningar har skett under verksamhetsåret 2013.



Förväntad framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -358 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.

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 inomhus samt utomhus

Takdetaljer

Upprustning av källargångar och trapphus

Övrigt

Fortsatta dräneringsgrävningar och då bland annat längs med Vibyholmsvägen 2 – 6 för att få denna huskropp helt klar. Så att den påbörjade asfalteringen längs med husen kan färdigställas (gångvägen längs med gatan).

En ombyggnation av fastighetsskötarens omklädnings och lunchrum planeras.

Förslag till Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	700 000
Årets resultat	<u>214 019</u>
	914 019

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	0
Överföring till yttre underhållsfond	214 019
Balanserat resultat	<u>700 000</u>
	914 019

Cef



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	11 764 736	11 727 243
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 004 300	-6 957 119
Planerat underhåll		-1 971 608	-771 559
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-365 600	-407 245
Avskrivningar	Not 3	-1 111 064	-1 113 552
Summa fastighetskostnader		-10 452 572	-9 249 475
Rörelseresultat		1 312 163	2 477 769
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	192 720	155 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 290 864	-1 469 616
Summa finansiella poster		-1 098 144	-1 313 852
Årets resultat		214 019	1 163 916

Cg

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	35 975 183	37 071 818
Mark och markanläggningar	Not 7	1 902 500	1 902 500
Inventarier	Not 8	15 763	30 192
		<u>37 893 446</u>	<u>39 004 510</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 893 946</u>	<u>39 005 010</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 317	6 798
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 840 107	2 520 473
Placeringskonto HSB Stockholm		1 646 359	5 091 629
Övriga fordringar	Not 10	160 476	188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	326 707	291 776
		<u>5 975 966</u>	<u>7 910 864</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	502 422	520 501
Summa omsättningstillgångar		<u>12 478 388</u>	<u>11 431 365</u>
Summa tillgångar		<u>50 372 334</u>	<u>50 436 375</u>

Cg



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		447 254	447 254
Upplåtelseavgifter		4 785 225	4 785 225
Underhållsfond		5 664 657	4 500 740
		<u>10 897 136</u>	<u>9 733 219</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		700 000	700 000
Årets resultat		214 019	1 163 916
		<u>914 019</u>	<u>1 863 917</u>
Summa eget kapital		<u>11 811 155</u>	<u>11 597 136</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	35 018 531	36 112 031
Leverantörsskulder		1 642 879	627 286
Skatteskulder		145 132	124 996
Fond för inre underhåll		394	3 095
Övriga skulder	Not 16	70 641	10 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 683 601	1 960 884
Summa skulder		<u>38 561 179</u>	<u>38 839 239</u>
Summa eget kapital och skulder		50 372 334	50 436 375
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

69



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

	2013-01-01	2012-01-01
Kassaflödesanalys	2013-12-31	2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	214 019	1 163 916
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 111 064	1 113 552
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 325 083	2 277 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-190 738	2 072
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	815 440	540 896
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 949 784	2 820 436
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 093 500	-252 024
Inbetalda insatser	0	1 415 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 093 500	1 163 476
Årets kassaflöde	856 284	3 983 912
Likvida medel vid årets början	11 132 603	7 148 691
Likvida medel vid årets slut	11 988 888	11 132 603

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



Org Nr: 702002-6725

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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda

Män

Innev. år	Föreg. år
2	2
2	2

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader

2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
181 080	176 000
93 972	60 939
275 052	236 939

Revisorer

Föreningsvald

11 125 11 000

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar
Sociala kostnader
Uttagsskatt
Pensionskostnader och förpliktelser
Övriga personalkostnader

740 121	681 156
163 209	214 019
85 783	79 791
31 808	24 133
2 680	2 647
1 023 601	1 001 746

Totalt

1 309 778 1 249 685

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

69



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 145 084	11 101 360
	Hyror	537 951	530 391
	Övriga intäkter	83 735	96 383
	Bruttoomsättning	11 766 770	11 728 134
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 027	-778
	Hyresförluster	-7	-113
		11 764 736	11 727 243
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	1 422 871	1 277 519
	Fastighetsskötsel och lokalvård	70 649	66 917
	Reparationer	310 483	362 790
	El	302 072	287 329
	Uppvärmning	3 212 094	3 283 027
	Vatten	413 400	433 426
	Sophämtning	221 433	227 032
	Fastighetsförsäkring	92 010	89 092
	Kabel-TV	237 756	229 929
	Övriga avgifter	27 489	27 724
	Förvaltningsarvoden	294 851	306 068
	Övriga driftkostnader	399 193	366 266
		7 004 300	6 957 119
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	788 489	788 489
	Om- och tillbyggnad	308 146	308 146
	Inventarier	14 429	16 917
		1 111 064	1 113 552
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 111	6 373
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	54 730	79 054
	Ränteintäkter skattekonto	53	4
	Ränteintäkter HSB specialinlåning	131 163	64 112
	Övriga ränteintäkter	3 663	6 221
		192 720	155 764
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 255 153	1 331 658
	Ränteswap kostnader	35 711	137 908
	Övriga räntekostnader	0	50
		1 290 864	1 469 616

Cep



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 599 067	69 599 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 599 067	69 599 067
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 527 249	-31 430 614
Årets avskrivningar	-1 096 635	-1 096 635
Utgående avskrivningar	-33 623 884	-32 527 249
Bokfört värde	35 975 183	37 071 818
Taxeringsvärde		
Byggnader	122 871 000	115 132 000
Mark	69 656 000	57 601 000
	192 527 000	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	1 091 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 091 273	1 091 273
Ingående avskrivningar	-1 061 081	-1 044 164
Årets avskrivningar	-14 429	-16 917
Utgående avskrivningar	-1 075 510	-1 061 081
Bokfört värde	15 763	30 192
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	160 476	188
	160 476	188
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Länsförsäkringar	98 053	92 010
HSB Stockholm	69 612	70 132
Bredband	3 060	3 060
Kabel TV	60 075	58 781
Securitas Sverige AB	0	8 640
Ränta specialinlåning	6 517	4 354
Upplupna intäkter överlåtelseavgifter och Panter	8 455	7 480
Scheiner Electric Buildnings AB	48 476	46 800
Radiorjänst Kiruna	0	519
Förutbetalda vattenkostnader	32 459	0
	326 707	291 776
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	6 000 000	3 000 000
	6 000 000	3 000 000



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter				2013-12-31	2012-12-31	
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa			10 227	28 436	
	Handkassa Gymmet			2 228	3 475	
	Handelsbanken			488 367	486 990	
	Handelsbanken			1 600	1 600	
				502 422	520 501	
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	447 254	4 785 225	4 500 740	700 000	1 163 916
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 163 916	0	-1 163 916
	Årets resultat					214 019
	Belopp vid årets slut	447 254	4 785 225	5 664 657	700 000	214 019
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	463122	4,57%	2014-06-30	7 814 352	93 584
	Stadshypotek	632809	2,45%	2014-04-02	7 016 368	35 936
	Stadshypotek	795753	4,16%	2015-06-01	7 785 857	79 856
	Stadshypotek	889282	3,14%	2014-09-30	4 140 756	42 720
	Stadshypotek	916016	2,95%	2016-03-01	8 261 198	0
					35 018 531	252 096
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 766 435
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					33 758 051
Not 16	Övriga skulder					
	Personalens källskatt				70 641	10 947
					70 641	10 947
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				46 878	27 459
	Förutbetalda hyror och avgifter				945 723	954 466
	Upplupen uttagsbeskattning				85 783	79 791
	Upplupna arbetsgivareavgifter				59 337	73 886
	Semesterlöneskuld				78 414	0
	Särskild Löneskatt				6 383	6 645
	Upplupen fjärrvärme				410 711	547 597
	Upplupet arvode förtroendevalda				0	176 000
	Upplupet arvode internrevisor				0	11 000
	Upplupet revisionsarvode				20 000	24 000
	Övriga upplupna kostnader				30 372	60 040
					1 683 601	1 960 884

Stockholm, den

26/2 - 2014

Birgitta Halldén

Lars-Ake Hellgren

Lennart Andersson

Robert Axelsson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse här 24/3 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Åke Wilén

Hans Kypengren

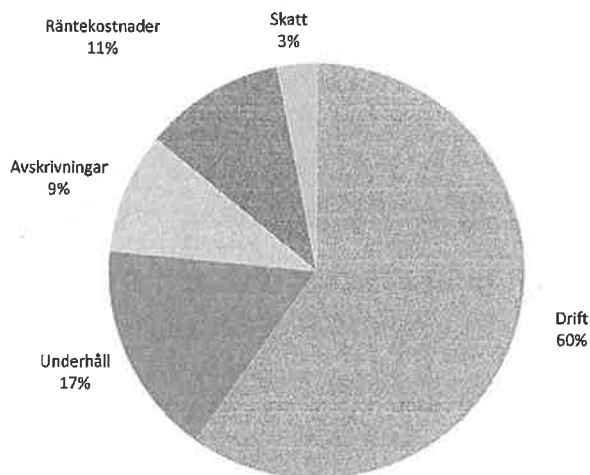
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

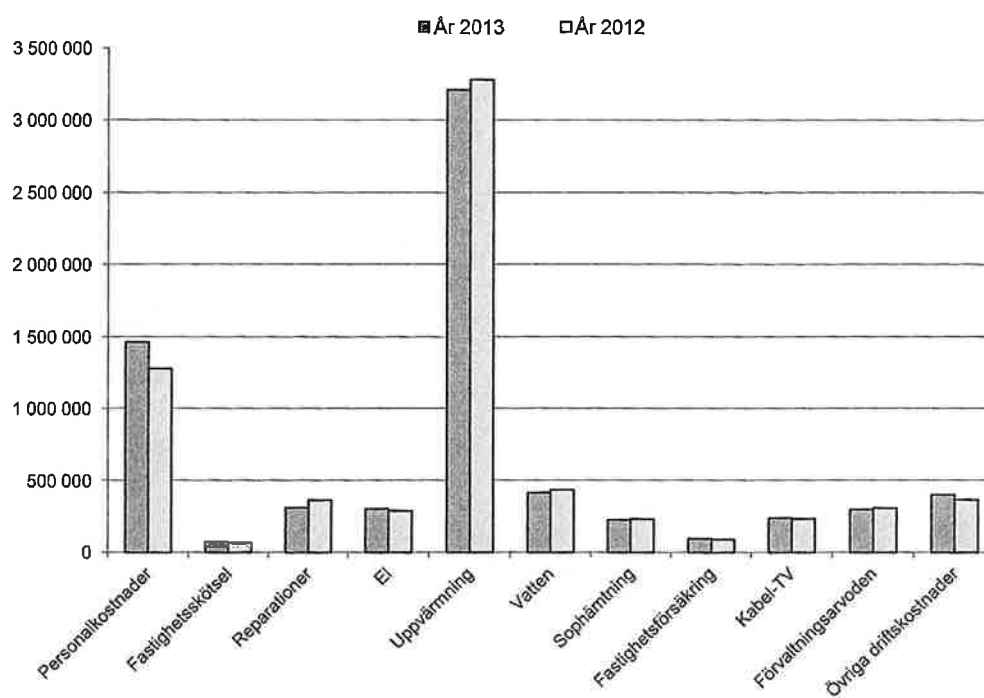


HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 24/3


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förrordnad revisor


Pke Wilh
Av föreningen vald
revisor

Ordlista

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

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

Den ekonomiska redovisningen följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klampsummor. 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 hyggnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

