

Brf Örby Slott



Årsredovisning
2019

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 Årsstämman för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott

Tid: Torsdag den 11 Juni 2020 klockan 19:00

Plats: Föreningslokalen Vibyholmsvägen 14 gavel

Att tänka på

Uppgiv lägenhetsnummer vid ingången till möteslokalen.

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.

Förslag till dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Efter föreningsstämmans avslut, kommer styrelsen att informera om det pågående fönsterbytet på Örby Slottsväg, grävningsarbetet på Vibyholmsvägen 27 – 33 samt arbetet med den yttre belysningen i vårt område.

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

2019-01-01 - 2019-12-31

MA



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ankarslutet 1, Gaveln 1, Linjebussen 1,2 och 8, Stridsvagnen 8 samt Trådbussen 2.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms Stad.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|--------|
| Bostadsrätter | 273 | 17 377 |
| Lokaler | 62 | 1 062 |
| Parkeringar och garageplatser | 118 | 0 |

Föreningens värdeår är 1950.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har föreningen fortsatt med byte av radiatortermostater på Vibyholmsvägen 7-15 och 17-25, Elstigarbyten har genomförts på Örby Slottsväg 33, 40 – 42A samt Vibyholmsvägen 27 – 33. I och med detta har föreningen bytt samtliga elstigarledningar och centraler i hela föreningen, vilket även innebär att bostadsrättsinnehavare nu kan för egen kostnad installera trefas.

Dräneringsarbete har genomförts på Vibyholmsvägen 17 – 25 och i samband med detta påbörjades även belysningsuppdateringen för den yttre belysningen.

Källarrenoveringarna har fortsatt i egen regi på Vibyholmsvägen 8 – 12 och 27 – 33, i samband med detta genomfördes även brandtätning.

Föreningen har även genomfört en översyn/lagning av dillfogar på samtliga fastigheter. Taket på utbyggnaden vid Örby Slottsväg 33 har målats om.

I stort sett samtliga brandvarnare i bostadsrättslägenheterna har bytts ut.

Vi fortsätter att följa vår trädvårdsplan.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|------------------|---|
| 2020 | Fönster | Byte av fönster utmed Örby Slottsväg p.g.a av buller |
| 2019- | Utomhusbelysning | Förändring/komplettering/byte av utomhusbelysning |
| 2018-2021 | Termostat | Termostatbyte |
| 2020 | Expedition | Vicevärdsexpeditionen renoveras |
| 2010-2021 | Dränering | Byte av dränering runt hus samt värmeisolering av grund |
| 2015- | Källare | Målning och renovering av källargångar |
| 2020 | Undercentraler | Renovering av våra sex undercentraler |

UMF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|----------------|--|
| 2013-2019 | El | Byte av samtliga elstigarledningar, mätartavlor samt fastighetsarmaturer i trapphus och källargångar |
| 2018-2019 | Portar | Renovering av samtliga ekportar |
| 2008 | Undercentraler | Samtliga undercentraler/fjärrvärmecentraler byttes |
| 2003-2006 | Fasad | Renovering putsfasader |
| 1988 | Tak | Takrenovering 1988, översyn 2012 |
| 1993-1994 | Fönster | Fönsterrenovering |
| 1992-1993 | Avloppsstammar | Utbyta |

Övriga väsentliga händelser

Antal besökare i föreningslokalen år 2019 var 934 stycken samt antal gymabonnemang var 53 stycken.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 26 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Birgitta Halldén
Lars-Åke Hellgren
Lena Walfridsson
Lennart Andersson
Åse Johansson-Kristiansen

Roll

Vice ordförande
Ordförande
Sekreterare
Ledamot
HSB-ledamot

Peter Nilsson
Kim Johansson
Daniel Bajnoci

Suppleant
Suppleant
Suppleant t.o.m 2019-08-18

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lena Walfridsson, Birgitta Halldén samt Peter Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.
Styrelsen har även haft ett antal ej protokollförda arbetsmöten under året.

Revisorer

Maj-Britt Herman Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lars-Åke Hellgren.

Valberedning

Valberedningen består av Ronnie Öberg.

1/10/19



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller lanspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-26.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 376 (379) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 31 (38) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 654 | 654 | 654 | 654 | 651 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 669 | 664 | 658 | 656 | 652 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 171 | 187 | 197 | 214 | 208 |
| Belåning, kr/kvm | 1 569 | 1 586 | 1 602 | 1 619 | 1 688 |
| Räntekänslighet | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 351 | 334 | 322 | 317 | 301 |
| Energikostnader kr/kvm | 213 | 218 | 213 | 213 | 196 |

UAA



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 12 338 | 12 243 | 12 134 | 12 089 | 12 013 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 558 | -700 | 1 183 | 978 | 815 |
| Soliditet | 27% | 31% | 32% | 30% | 28% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

1/19

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | | |
|---|---|-------------------|
| Rörelseintäkter | | 12 337 966 |
| Rörelsekostnader | - | 14 371 688 |
| Finansiella poster | - | 524 386 |
| Årets resultat | | -2 558 108 |
| Planerat underhåll | + | 4 664 474 |
| Avskrivningar | + | 1 044 688 |
| Årets sparande | | 3 151 054 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 171 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 447 254 | 4 785 225 | 7 258 600 | 2 785 834 | -700 050 |
| Reservering till fond 2019 | | | 2 030 000 | -2 030 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2019 | | | -4 664 474 | 4 664 474 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -700 050 | 700 050 |
| Årets resultat | | | | | -2 558 108 |
| Belopp vid årets slut | 447 254 | 4 785 225 | 4 624 126 | 4 720 258 | -2 558 108 |

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 720 258 |
| Årets resultat | -2 558 108 |
| | 2 162 150 |

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 085 784 |
| Årets resultat | -2 558 108 |
| Reservering till underhållsfond | -2 030 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 4 664 474 |
| Summa till stämmans förfogande | 2 162 150 |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

| | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Resultaträkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 12 337 966 | 12 242 739 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -11 130 682 | -9 266 229 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -383 899 | -497 917 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -1 812 419 | -1 547 725 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 044 688 | -1 056 721 |
| Summa rörelsekostnader | | -14 371 688 | -12 368 591 |
| Rörelseresultat | | -2 033 723 | -125 853 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 35 034 | 40 927 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -559 420 | -615 124 |
| Summa finansiella poster | | -524 386 | -574 197 |
| Årets resultat | | -2 558 108 | -700 050 |

lme



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm

| Balansräkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 32 580 928 | 33 574 102 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | <u>36 096</u> | <u>87 611</u> |
| | | 32 617 024 | 33 661 712 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>32 617 524</u> | <u>33 662 212</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 7 087 | 4 988 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 4 018 661 | 4 837 120 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>331 692</u> | <u>379 721</u> |
| | | 4 357 440 | 5 221 828 |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 7 000 000 | 8 000 000 |
| Kassa och bank | Not 13 | 33 030 | 24 289 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>11 390 470</u> | <u>13 246 117</u> |
| Summa tillgångar | | <u>44 007 994</u> | <u>46 908 330</u> |

11/22

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 5 232 479 | 5 232 479 |
| Yttre underhållsfond | 4 624 126 | 7 258 600 |
| | <u>9 856 605</u> | <u>12 491 079</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 4 720 258 | 2 785 834 |
| Årets resultat | -2 558 108 | -700 050 |
| | <u>2 162 150</u> | <u>2 085 784</u> |
| Summa eget kapital | <u>12 018 755</u> | <u>14 576 863</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 <u>28 628 255</u> | <u>28 937 081</u> |
| | 28 628 255 | 28 937 081 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 295 780 | 303 492 |
| Leverantörsskulder | 847 057 | 1 201 554 |
| Övriga skulder | Not 16 132 404 | 30 272 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>2 085 743</u> | <u>1 859 068</u> |
| | 3 360 984 | 3 394 386 |
| Summa skulder | <u>31 989 239</u> | <u>32 331 467</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>44 007 994</u> | <u>46 908 330</u> |

LAF

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 558 108 | -700 050 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 044 688 | 1 056 721 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -1 513 420 | 356 670 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 78 667 | 38 925 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -25 689 | 64 734 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -1 460 443 | 460 330 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -316 538 | -303 492 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -316 538 | -303 492 |
| Årets kassaflöde | -1 776 981 | 156 838 |
| Likvida medel vid årets början | 12 742 516 | 12 585 678 |
| Likvida medel vid årets slut | 10 965 535 | 12 742 516 |

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

UAX



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

LM

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

| Noter | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 11 367 936 | 11 367 936 |
| Hyror | 791 070 | 753 966 |
| Övriga intäkter | 196 767 | 126 699 |
| Bruttoomsättning | <u>12 355 773</u> | <u>12 248 601</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -17 805 | -5 823 |
| Hyresförluster | -2 | -39 |
| | 12 337 966 | 12 242 739 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 263 230 | 55 123 |
| Reparationer | 795 933 | 657 180 |
| El | 334 008 | 351 668 |
| Uppvärmning | 3 089 138 | 3 158 398 |
| Vatten | 507 777 | 510 070 |
| Sophämtning | 283 450 | 292 857 |
| Fastighetsförsäkring | 197 902 | 186 156 |
| Kabel-TV och bredband | 116 581 | 115 921 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 408 651 | 396 472 |
| Förvaltningsarvoden | 386 621 | 346 875 |
| Övriga driftkostnader | 82 918 | 95 598 |
| Planerat underhåll | 4 664 474 | 3 099 910 |
| | 11 130 682 | 9 266 229 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 4 896 | 6 120 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 205 231 | 193 054 |
| Administrationskostnader | 56 670 | 78 032 |
| Extern revision | 22 863 | 22 813 |
| Konsultkostnader | 7 350 | 110 550 |
| Medlemsavgifter | 86 890 | 87 349 |
| | 383 899 | 497 917 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 293 416 | 274 365 |
| Revisionsarvode | 0 | 14 105 |
| Övriga arvoden | 4 650 | 8 900 |
| Löner och övriga ersättningar | 938 234 | 769 922 |
| Sociala avgifter | 328 226 | 280 783 |
| Uttagsbeskattning | 199 807 | 141 714 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 24 949 | 35 155 |
| Övriga personalkostnader | 23 136 | 22 781 |
| | 1 812 419 | 1 547 725 |
| Föreningen har under året haft tre anställda. | | |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 327 | 1 593 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 1 856 | 1 074 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 31 313 | 37 664 |
| Övriga ränteintäkter | 538 | 596 |
| | 35 034 | 40 927 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 555 323 | 615 124 |
| Övriga räntekostnader | 4 097 | 0 |
| | 559 420 | 615 124 |

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 69 599 067 | 69 599 067 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 1 902 500 | 1 902 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 71 501 567 | 71 501 567 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -37 927 465 | -36 934 292 |
| Årets avskrivningar | -993 173 | -993 173 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -38 920 639 | -37 927 465 |
| Utgående redovisat värde | 32 580 928 | 33 574 102 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 150 000 000 | 128 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 273 000 | 2 128 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 117 000 000 | 78 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 425 000 | 907 000 |
| Summa taxeringsvärde | 271 698 000 | 209 035 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 409 009 | 1 409 009 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 409 009 | 1 409 009 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -1 321 398 | -1 257 851 |
| Årets avskrivningar | -51 515 | -63 547 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 372 913 | -1 321 398 |
| Bokfört värde | 36 096 | 87 611 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 82 218 | 96 815 |
| Skattefordran | 3 938 | 22 078 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 855 618 | 3 643 196 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 2 076 886 | 1 075 031 |
| | 4 018 661 | 4 837 120 |

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------------|----------------------|--------------|--------|-------|------------|-----------|--------|--------------|--------|-------|--------|-----------|--------|--------------|--------|-------|--------|-----------|--------|--------------|-------|-------|------------|-----------|--------|--|--|--|--|-------------------|----------------|--|--|
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 326 729 | 372 321 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Upplupna intäkter | 4 963 | 7 400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 331 692 | 379 721 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 7 000 000 | 8 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7 000 000 | 8 000 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 13 Kassa och bank | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Handkassa | 33 030 | 24 289 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 33 030 | 24 289 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek</td><td>147090</td><td>2,16%</td><td>2024-03-01</td><td>6 988 903</td><td>72 612</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>388334</td><td>0,55%</td><td>Rörlig</td><td>8 938 318</td><td>89 608</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>388335</td><td>0,70%</td><td>Rörlig</td><td>5 675 711</td><td>56 900</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>82643</td><td>2,11%</td><td>2023-06-01</td><td>7 321 103</td><td>76 660</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>28 924 035</td><td>295 780</td></tr></tbody></table> | Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering | Stadshypotek | 147090 | 2,16% | 2024-03-01 | 6 988 903 | 72 612 | Stadshypotek | 388334 | 0,55% | Rörlig | 8 938 318 | 89 608 | Stadshypotek | 388335 | 0,70% | Rörlig | 5 675 711 | 56 900 | Stadshypotek | 82643 | 2,11% | 2023-06-01 | 7 321 103 | 76 660 | | | | | 28 924 035 | 295 780 | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadshypotek | 147090 | 2,16% | 2024-03-01 | 6 988 903 | 72 612 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadshypotek | 388334 | 0,55% | Rörlig | 8 938 318 | 89 608 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadshypotek | 388335 | 0,70% | Rörlig | 5 675 711 | 56 900 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadshypotek | 82643 | 2,11% | 2023-06-01 | 7 321 103 | 76 660 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 28 924 035 | 295 780 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 28 628 255 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 27 445 135 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 55 042 300 | 55 042 300 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 295 780 | 303 492 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 295 780 | 303 492 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 16 Övriga skulder | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Depositioner | 13 000 | 13 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Momsskuld | 6 484 | 3 512 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Källskatt | 112 920 | 13 760 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 132 404 | 30 272 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | 25 311 | 46 099 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 063 142 | 1 039 035 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Övriga upplupna kostnader | 997 290 | 773 934 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 085 743 | 1 859 068 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

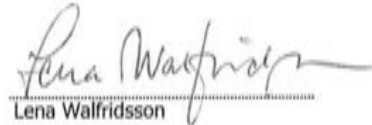
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-03-09


.....
Birgitta Hallén



.....
Lars-Åke Hellgren


.....
Lena Walfridsson


.....
Lennart Andersson


.....
Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 2020-03-12 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....

Av föreningen vald revisor


.....
Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örby Slott i Stockholm, org.nr. 702002-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12/13 - 2020


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Maj-Britt Herman
Av föreningen vald revisor

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 avspecifikation 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 pant 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)