



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
Parkerings- 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



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	Utbytta

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 Oberg.



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 ianspråktagande 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

CMF



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)

ing



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.

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
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

mkt

**HSB Bostadsrättsförening Örby 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	36 096	87 611
		<u>32 617 024</u>	<u>33 661 712</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
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	331 692	379 721
		<u>4 357 440</u>	<u>5 221 828</u>
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>

wsg

**HSB Bostadsrättsförening Örby 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	28 628 255	28 937 081
		<u>28 628 255</u>	<u>28 937 081</u>
<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	2 085 743	1 859 068
		<u>3 360 984</u>	<u>3 394 386</u>
Summa skulder		<u>31 989 239</u>	<u>32 331 467</u>
Summa eget kapital och skulder		44 007 994	46 908 330

copy

**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.

UAG



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.

Forordningar 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 ianspråktagande 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.

LMX

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 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	12 355 773	12 248 601
	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

C. 11/19



HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade 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
Ackumulerade 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		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 409 009	1 409 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 409 009	1 409 009
Ackumulerade 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

ms

**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					
	Låneinstitut	Lånenummer	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 förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 702002-6725

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

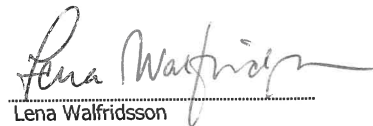
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-03-09


Birgitta Halldén

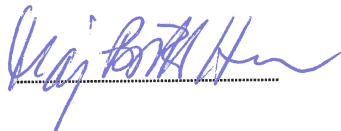

Lars-Ake Helgren


Lena Walfridsson


Lennart Andersson


Åse Johansson-Kristiansen

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


Martin Fredriksson


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

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 revisionssed 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 upplyser, 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. Risker 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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 / 3 - 2020


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Maj-Britt Herman
Av föreningen vald revisor