



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

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 Ankarsslutet 1, Gaveln 1, Linjebussen 1, 2 och 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 år 2020 har årsavgifterna varit oförändrade. En höjning på 3% genomfördes from 2021-01-01.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Dräneringsarbete har skett på Vibyholmsvägen 27-33. I samband med detta förbättrades även den yttre belysningen runt fastigheten. Även parkeringsplatsernas belysning åtgärdades och två MC parkeringar skapades tillika även en större cykelparkering. Parkeringsplatserna både på Tosterövägen och längst med innergården har renoverats både vad gäller asfalt samt elstolpar. Ett par belysningsstolpar på gården har satts upp längst med stigen från Örby slottsväg till Vibyholmsvägen 27. En fasadbelysning har satts upp på baksidan av Tosterövägen 9-17 för att öka tryggheten i området. Renovering och målning av källargångar på Täckhammarsvägen 25-29 samt Vibyholmsvägen 27-33 har slutförts och arbete pågår på Örby Slottsväg 33 och Vibyholmsvägen 14-18. Termostatbyten har skett på Vibyholmsvägen 27-33 samt Tosterövägen 9-17. Byte av styr- och reglerskåp i våra sex fjärrvärmecentraler har genomförts. En behövlig renovering av vicevärdsexpeditionen har genomförts. Vi fortsätter att följa vår trädvårdsplan vilket bl.a. har inneburit beskärning, nedtagning samt återplanteringar av träd.

#### Pågående eller framtida underhåll

Byggnadsdel	Åtgärd
Tvättstugor	Ombyggnation av tvättstugor
Mark	Renovering av gångväg samt ledstång ner mot Örby Slottsväg från Vibyholmsvägen
Innergården	Se över utnyttjande och belysning av innergården
Balkonger	Översyn och renovering
Stora bilparkeringar	Översyn och renovering av stora parkeringen samt inplanering av elstolpar
Källare	Målning och renovering av källargångar





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Undercentraler	Byte av styr/regleringsutrustning på sex centraler
2020	Expedition	Vicevärdsexpeditionen renoveras□
2020	Fönster	Byte av fönster utmed Örby Slottsväg p.g.a av buller□
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 2020 var 280 stycken samt antal gymabonnemang var 47 stycken.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-11 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

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

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
HSB-ledamot

Kim Johansson  
Peter Johansson

Suppleant  
Suppleant

Styrelsen har under 2020-06-11 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

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

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
HSB-ledamot

Kim Johansson  
Johan Fröberg Tysk

Suppleant  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hellgren, Lennart Andersson och Kim Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, samt ett antal arbetsmöten.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Maj-Britt Herrman	Föreningsvald ordinarie
Anna Maria Ek	Föreningsvald suppleant
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 (sammankallande) och Ninni Jonsson.

### 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 2020-10-24.

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 (376) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 23 (31) 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.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	654	654	654	654	654
Totala intäkter kr/kvm*	668	671	666	660	658
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	200	171	187	197	214
Belåning, kr/kvm	1 553	1 569	1 586	1 602	1 619
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm*	446	470	445	430	409
Energikostnader kr/kvm	211	213	218	213	213

\*Nyckeltalen beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### 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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. 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.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### 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.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 284	12 338	12 243	12 134	12 089
Resultat efter finansiella poster	-2 854	-2 558	-700	1 183	978
Soliditet	23%	27%	31%	32%	30%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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	12 283 718
Rörelsekostnader	- 14 753 115
Finansiella poster	- 384 720
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 854 117</b>
Planerat underhåll	+ 5 506 634
Avskrivningar	+ 1 029 269
<b>Årets sparande</b>	<b>3 681 786</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>200</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	447 254	4 785 225	4 624 126	4 720 258	-2 558 108
Reservering till fond 2020			4 092 000	-4 092 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-5 506 634	5 506 634	
Balanserad i ny räkning				-2 558 108	2 558 108
Årets resultat					-2 854 117
Belopp vid årets slut	447 254	4 785 225	3 209 492	3 576 784	-2 854 117

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 576 784
Årets resultat	-2 854 117
	<b>722 667</b>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 162 150
Årets resultat	-2 854 117
Reservering till underhållsfond	-4 092 000
Ianspråktagande av underhållsfond	5 506 634
Summa till stämmans förfogande	<b>722 667</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 283 718	12 337 966
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-11 269 481	-11 130 682
Övriga externa kostnader	Not 3	-460 877	-383 899
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 993 488	-1 812 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 269	-1 044 688
Summa rörelsekostnader		<u>-14 753 115</u>	<u>-14 371 688</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 469 397</b>	<b>-2 033 723</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 440	35 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-412 160	-559 420
Summa finansiella poster		<u>-384 720</u>	<u>-524 386</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 854 117</b>	<b>-2 558 108</b>

**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 587 755	32 580 928
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>36 096</u>
		31 587 755	32 617 024
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>31 588 255</u>	<u>32 617 524</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 116	7 087
Övriga fordringar	Not 10	3 714 178	4 018 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>347 085</u>	<u>331 692</u>
		4 063 379	4 357 440
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 13	29 436	33 030
Summa omsättningstillgångar		<u>9 092 815</u>	<u>11 390 470</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>40 681 069</u></b>	<b><u>44 007 994</u></b>





**HSB Bostadsrättsförening Orby Slott i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 232 479	5 232 479
Yttre underhållsfond		3 209 492	4 624 126
		<u>8 441 971</u>	<u>9 856 605</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 576 784	4 720 258
Årets resultat		-2 854 117	-2 558 108
		<u>722 667</u>	<u>2 162 150</u>
Summa eget kapital		<u>9 164 638</u>	<u>12 018 755</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>19 573 373</u>	<u>28 628 255</u>
		19 573 373	28 628 255
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 054 882	295 780
Leverantörsskulder		419 640	847 057
Skatteskulder		5 518	0
Övriga skulder	Not 16	146 973	132 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 316 046</u>	<u>2 085 743</u>
		11 943 059	3 360 984
Summa skulder		<u>31 516 432</u>	<u>31 989 239</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>40 681 069</u></b>	<b><u>44 007 994</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 854 117	-2 558 108
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 029 269	1 044 688
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 824 848	-1 513 420
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 187	78 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-177 027	-25 689
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 077 062	-1 460 443
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-295 780	-316 538
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-295 780	-316 538
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 372 842</b>	<b>-1 776 981</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 965 535</b>	<b>12 742 516</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 592 693</b>	<b>10 965 535</b>

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





## 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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 429 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.



**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 367 936	11 367 936
Hyror	824 722	791 070
Övriga intäkter	139 566	196 767
Bruttoomsättning	<u>12 332 224</u>	<u>12 355 773</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 497	-17 805
Hyresförluster	-9	-2
	<b><u>12 283 718</u></b>	<b><u>12 337 966</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	9 094	263 230
Reparationer	345 490	795 933
El	293 553	334 008
Uppvärmning	3 047 982	3 089 138
Vatten	542 475	507 777
Sophämtning	324 266	283 450
Fastighetsförsäkring	200 981	197 902
Kabel-TV och bredband	111 845	116 581
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	437 845	408 651
Förvaltningsarvoden	367 889	386 621
Övriga driftkostnader	81 427	82 918
Planerat underhåll	5 506 634	4 664 474
	<b><u>11 269 481</u></b>	<b><u>11 130 682</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	11 805	0
Hyror och arrenden	4 896	4 896
Förbrukningsinventarier och varuinköp	254 422	205 231
Administrationskostnader	79 761	56 670
Extern revision	23 000	22 863
Konsultkostnader	0	7 350
Medlemsavgifter	86 993	86 890
	<b><u>460 877</u></b>	<b><u>383 899</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	283 800	293 416
Revisionsarvode	14 663	0
Övriga arvoden	9 460	4 650
Löner och övriga ersättningar - 3 anställda	1 057 355	938 234
Sociala avgifter	330 609	328 226
Uttagsbeskattning	243 913	199 807
Pensionskostnader och förpliktelser	36 044	24 949
Övriga personalkostnader	17 645	23 136
	<b><u>1 993 488</u></b>	<b><u>1 812 419</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 058	1 327
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 014	1 856
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 843	31 313
Övriga ränteintäkter	525	538
	<b><u>27 440</u></b>	<b><u>35 034</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	412 160	555 323
Övriga räntekostnader	0	4 097
	<b><u>412 160</u></b>	<b><u>559 420</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 599 067	69 599 067
Ingående anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 501 567</b>	<b>71 501 567</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-38 920 639	-37 927 465
Årets avskrivningar	-993 173	-993 173
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 913 812</b>	<b>-38 920 639</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 587 755</b>	<b>32 580 928</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 273 000	3 273 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 425 000	1 425 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>271 698 000</b>	<b>271 698 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 409 009	1 409 009
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 409 009</b>	<b>1 409 009</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 372 913	-1 321 398
Årets avskrivningar	-36 096	-51 515
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 409 009</b>	<b>-1 372 913</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>36 096</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	150 921	82 218
Skattefordran	0	3 938
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 484 356	1 855 618
Placeringskonto HSB Stockholm	2 078 901	2 076 886
	<b>3 714 178</b>	<b>4 018 661</b>



**HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>																																				
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																						
Förutbetalda kostnader	344 285	326 729																																				
Upplupna intäkter	2 800	4 963																																				
	<b>347 085</b>	<b>331 692</b>																																				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>																																						
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	7 000 000																																				
	<b>5 000 000</b>	<b>7 000 000</b>																																				
<b>Not 13 Kassa och bank</b>																																						
Handkassa	29 436	33 030																																				
	<b>29 436</b>	<b>33 030</b>																																				
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>																																						
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>147090</td><td>2,16%</td><td>2024-03-01</td><td>6 916 291</td><td>72 612</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>388335</td><td>0,70%</td><td>2022-09-30</td><td>5 618 811</td><td>56 900</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>452171</td><td>0,60%</td><td>2021-09-30</td><td>8 848 710</td><td>89 608</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>82643</td><td>2,11%</td><td>2023-06-01</td><td>7 244 443</td><td>76 660</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>28 628 255</td><td>295 780</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek AB	147090	2,16%	2024-03-01	6 916 291	72 612	Stadshypotek AB	388335	0,70%	2022-09-30	5 618 811	56 900	Stadshypotek AB	452171	0,60%	2021-09-30	8 848 710	89 608	Stadshypotek AB	82643	2,11%	2023-06-01	7 244 443	76 660					28 628 255	295 780		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																	
Stadshypotek AB	147090	2,16%	2024-03-01	6 916 291	72 612																																	
Stadshypotek AB	388335	0,70%	2022-09-30	5 618 811	56 900																																	
Stadshypotek AB	452171	0,60%	2021-09-30	8 848 710	89 608																																	
Stadshypotek AB	82643	2,11%	2023-06-01	7 244 443	76 660																																	
				28 628 255	295 780																																	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		27 149 355																																				
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>19 573 373</b>																																				
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																						
<b>Ställda säkerheter</b>																																						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	55 042 300	55 042 300																																				
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>																																						
Kortfristig del av långfristig skuld	9 054 882	295 780																																				
	<b>9 054 882</b>	<b>295 780</b>																																				
<b>Not 16 Övriga skulder</b>																																						
Depositioner	13 000	13 000																																				
Momsskuld	9 517	6 484																																				
Källskatt	124 456	112 920																																				
	<b>146 973</b>	<b>132 404</b>																																				
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																						
Upplupna räntekostnader	25 019	25 311																																				
Förutbetalda hyror och avgifter	1 189 165	1 063 142																																				
Övriga upplupna kostnader	1 101 862	997 290																																				
	<b>2 316 046</b>	<b>2 085 743</b>																																				

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	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Birgitta Halldén

Lars-Åke Hellgren

Lena Walfridsson

Lennart Andersson

Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning av

Maj-Britt Herrman

Martin Fredriksson - BoRevision AB

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern 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.

### 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.

### Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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, 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 / 2021

.....  
Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Maj-Britt Herrman  
Av föreningen vald revisor