



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6725 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ankarlutet 1	1950-01-01	1949 och 1950
Gaveln 1	1950-01-01	1950
Linjebussen 1	1950-01-01	1949 och 1950
Linjebussen 2	1950-01-01	1949 och 1950
Linjebussen 8	1950-01-01	1949 och 1950
Stridsvagnen 8	1950-01-01	1950
Trådbussen 2	1950-01-01	1949 och 1950

### Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholm Stads brandförsäkringskontor. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
19	lokaler (hyresrätt)	387
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17376
120	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	281
<b>Totalt 414 objekt</b>		<b>18044</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 131 st 2 rok, 109 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>
Birgitta Halldén	Ordförande	2020-06-24
Lars-Åke Hellgren	Ledamot	2016-04-29
Lena Walfridsson	Ledamot	2016-04-29
Lennart Andersson	Ledamot	2007-02-14
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2017-05-10
Johan Tysk	Suppleant	2020-06-24
Susann Tiger	Suppleant	2021-07-07
Krister Kjellin	Suppleant	2021-07-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Andersson, Lars-Åke Hellgren, Susann Tiger och Krister Kjellin

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämma.

Firmatecknare har varit: Lars-Åke Hellgren, Lena Walfridsson, Lennart Andersson, Birgitta Halldén.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Maj-Britt Herrman valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ninnie Jonsson (sammanställande) och Johannes Johansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 juni 2022. På stämman deltog 29 medlemmar varav 3 via fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-22.

Under år 2022 har den sista dräneringsgrävningen genomförst på baksidan av Vibyholmsvägen 7 - 13. Den stora innergården har utrustats med mer växter samt ytterligare en grill. En trädbänk sattes upp och sandlådan byttes ut. Även en leksakslåda har införskaffats. Boulebanan rustades upp. Ett stort antal växter planterades i våra kvarter. Den årliga genomgången av våra träd har gjorts. Fasadbelysning har satts upp på baksidan av Vibyholmsvägen 7 - 13 samt 17 - 25. Källarrenoveringarna fortsatte även under år 2022. En uppträskning av vår föreningslokal har genomförts. Tvättstugan på Täckhammarsvägen har totalrenoverats och utrustats med den senaste miljövänliga tekniken.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2020	Byte av styrregleringsutrustning i sex undercentraler
2020	Vicevärdsexpedition renoverats
2020	Byte av fönster utmed Örby Slottsväg pga buller
2013-2019	Byte av samtliga elstigarledningar, mätartavlor samt fastighetsarmaturer i trapphus och källargångar
2018-2019	Renovering av samtliga portar
2008	Samtliga undercentraler/fjärrvärmecentraler byttes
2003-2006	Renovering av putsfasader
1988	Takrenovering 1988, översyn 2012
1993-1994	Fönsterrenovering
1992-1993	Avloppsstammar utbytta

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Fortsatt renovering av tvättstugor  
Mat och sophantering ses över enligt gällande lagstiftning  
Renovering av gångväg samt ledstång ner mot Örby Slottsväg från Vibyholmsvägen  
Se över utnyttjande och belysning av innergården  
Översyn och renovering av stora parkeringen samt inplanering av elstolpar  
Planering av inpasseringssystem  
Renovering av nerfarten till garaget  
Målning och renovering av källargångar  
Förnyelse av den yttre belysningsmiljön

Årtal	Ändamål
2008-2022	Dränering av samtliga föreningens 16 huskroppar
2021 - 2022	Fönsterbyte Örby Slottsväg 40 - 42 A samt 33

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 376 och under året har det tillkommit 44 och avgått 46 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 374.

Föreningen har haft möte med Stockholm vatten och avfall med anledning av de krav på sophantering som trädde i kraft 2023-01-01. Med anledning av att Stockholm Exergi troligen skulle gräva i vårt område (byte av värmekulvertar) beslutade föreningen sig för att söka anstånd med matavfallshanteringen under år 2023, vilket beviljades. Arbete pågår med att implementera matavfallshanteringen, och i samband med det så kommer även en totalöversyn av vår sophantering att ske under år 2023.

Några eldsjälarna i föreningen har under året försökt anordna loppis vilket tyvärr vådrets makter satte stopp för. Glädjande nog så fanns det ett stort intresse av det så vi hoppas att det kommer fler tillfällen. Även en uppskattad adventsfika anordnades i vår uppfräschade föreningslokal.

Under år 2022 kunde även föreningen genomföra sina årliga städdagar med gemensam fika. Både vårstäddagen och höststäddagen var välbesökta.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	142	175	200	171	187
Skuldsättning, kr/kvm	1 466	1 536	1 552	1 568	1 585
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	243	237	211	213	218
Driftskostnad, kr/kvm	522	506	446	470	445
Årsavgifter, kr/kvm	663	663	644	644	644
Totala intäkter, kr/kvm	692	703	668	671	666
Nettoomsättning, tkr	12 736	12 944	12 284	12 338	12 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	-381	-2 854	-2 558	-700
Soliditet, %	23	22	23	27	31

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	447 254	0	0	447 254
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 785 225	0	0	4 785 225
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 729 730	0	3 273 862	8 003 592
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 962 209</b>	<b>0</b>	<b>3 273 862</b>	<b>13 236 071</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-797 571	-381 369	-3 273 862	-4 452 802
Årets resultat, kr	-381 369	381 369	178 404	178 404
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 178 940</b>	<b>0</b>	<b>-3 095 458</b>	<b>-4 274 398</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 783 269</b>	<b>0</b>	<b>178 404</b>	<b>8 961 673</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 730 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 456 138 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 178 940
Årets resultat, kr	178 404
Reservation till underhållsfond, kr	-4 730 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 456 138
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 274 398</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 274 398</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 735 778	12 943 576
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 346 681	-9 281 665
Övriga externa kostnader	Not 3	-493 113	-559 431
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 242 173	-2 118 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-993 173</u>	<u>-993 173</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-12 075 140</u>	<u>-12 952 674</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>660 638</b>	<b>-9 099</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	33 081	21 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-515 315</u>	<u>-394 142</u>
Summa finansiella poster		<u>-482 234</u>	<u>-372 270</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>178 404</b>	<b>-381 369</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 601 408	30 594 581
		<u>29 601 408</u>	<u>30 594 581</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 601 908</u>	<u>30 595 081</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 342	5 728
Övriga fordringar	Not 9	5 842 389	5 911 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	331 655	358 016
		<u>6 181 386</u>	<u>6 275 058</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	3 500 000
Kassa och bank	Not 12	30 467	31 412
Summa omsättningstillgångar		<u>9 711 853</u>	<u>9 806 470</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>39 313 761</u></b>	<b><u>40 401 552</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	8 003 592	4 729 730
	<u>13 236 071</u>	<u>9 962 209</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 452 802	-797 571
Årets resultat	178 404	-381 369
	<u>-4 274 398</u>	<u>-1 178 940</u>
Summa eget kapital	<u>8 961 673</u>	<u>8 783 269</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 698 455	13 862 190
	<u>6 698 455</u>	<u>13 862 190</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 338 240	14 470 285
Leverantörsskulder	994 669	680 966
Skatteskulder	31 996	27 958
Övriga skulder	Not 15 147 407	150 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 2 141 321	2 426 605
	<u>23 653 633</u>	<u>17 756 093</u>
Summa skulder	<u>30 352 088</u>	<u>31 618 283</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>39 313 761</u></b>	<b><u>40 401 552</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	178 404	-381 369
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	993 173	993 173
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 171 578	611 805
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 597	-59 089
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 585	397 631
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 218 759	950 347
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 295 780	-295 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 295 780	-295 780
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-77 021</b>	<b>654 567</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 247 260</b>	<b>8 592 693</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 170 239</b>	<b>9 247 260</b>

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

**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 0,9% 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 708 832	11 705 091
Individuell mätning el	3 131	0
Hyror	843 425	861 386
Övriga intäkter	184 001	380 020
Bruttoomsättning	<u>12 739 389</u>	<u>12 946 497</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 535	-2 921
Hyresförluster	-76	0
	<b>12 735 778</b>	<b>12 943 576</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	21 756	16 494
Reparationer	654 804	636 666
El	673 556	404 657
Uppvärmning	3 204 775	3 383 973
Vatten	600 852	579 695
Sophämtning	447 557	361 145
Fastighetsförsäkring	213 165	205 735
Kabel-TV och bredband	127 664	114 206
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	460 375	455 338
Förvaltningsarvoden	386 860	379 356
Övriga driftkostnader	99 178	121 638
Planerat underhåll	1 456 138	2 622 762
	<b>8 346 681</b>	<b>9 281 665</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	26 580	12 330
Hyror och arrenden	8 125	5 816
Förbrukningsinventarier och varuinköp	250 008	300 692
Administrationskostnader	81 024	111 647
Extern revision	25 000	25 000
Konsultkostnader	14 310	15 938
Medlemsavgifter	88 066	88 009
	<b>493 113</b>	<b>559 431</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medeltalet anställda	3	3
Arvode styrelse	289 800	285 600
Revisionsarvode	0	14 756
Övriga arvoden	24 250	9 520
Löner och övriga ersättningar	1 189 634	1 112 107
Sociala avgifter	383 880	388 632
Uttagsbeskattning	289 927	275 621
Pensionskostnader och förpliktelser	37 237	31 684
Övriga personalkostnader	27 445	484
	<b>2 242 173</b>	<b>2 118 404</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 286	930
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 619	2 443
Ränteintäkter skattekonto	215	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 476	18 113
Övriga ränteintäkter	485	386
	<b>33 081</b>	<b>21 872</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	515 315	394 142
	<b>515 315</b>	<b>394 142</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<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	-40 906 986	-39 913 812
Årets avskrivningar	-993 173	-993 173
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 900 159</b>	<b>-40 906 986</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 601 408</b>	<b>30 594 581</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 260 000	3 273 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 306 000	1 425 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>336 566 000</b>	<b>271 698 000</b>
<b>Not 8 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 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	202 617	195 467
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 548 809	2 634 504
Placeringskonto HSB Stockholm	2 090 963	3 081 344
	<b>5 842 389</b>	<b>5 911 315</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	323 479	355 347
Upplupna intäkter	8 176	2 669
	<b>331 655</b>	<b>358 016</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	3 500 000
	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	30 467	31 412
	<b>30 467</b>	<b>31 412</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut		
	Lånenummer		
	Ränta		
	Villkorsändr dag		
	Belopp		
	Stadshypotek AB	147090	2,16%
	Stadshypotek AB	577914	3,36%
	Stadshypotek AB	578763	3,59%
	Stadshypotek AB	82643	2,11%
			2024-03-01
			2023-03-30
			2023-03-30
			2023-06-01
		6 771 067	72 612
		4 505 011	56 900
		8 669 494	67 206
		7 091 123	76 660
		<u>27 036 695</u>	<u>273 378</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		25 669 805
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>6 698 455</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 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	20 338 240	14 470 285
		<b>20 338 240</b>	<b>14 470 285</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	13 000	13 000
	Momsskuld	11 933	12 465
	Inre fond	0	0
	Källskatt	122 474	124 814
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
		<u>147 407</u>	<u>150 279</u>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	24 241	24 756
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 196 008	1 101 730
	Övriga upplupna kostnader	921 072	1 300 119
		<u>2 141 321</u>	<u>2 426 605</u>

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



Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</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

.....  
Maj-Britt Herrman

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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 2022 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. Revisor 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maj-Britt Herrman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BIRGITTA HALLDÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 12:36:22



**ÅSE JOHANSSON-KRISTIANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 11:16:19



**LARS-ÅKE HELLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 16:47:13



**LENNART ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 18:03:15



**LENA WALFRIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 13:25:59



**MAJ-BRITT HERRMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 11:23:30



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 21:11:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAJ-BRITT HERRMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 11:24:19



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 21:12:37

