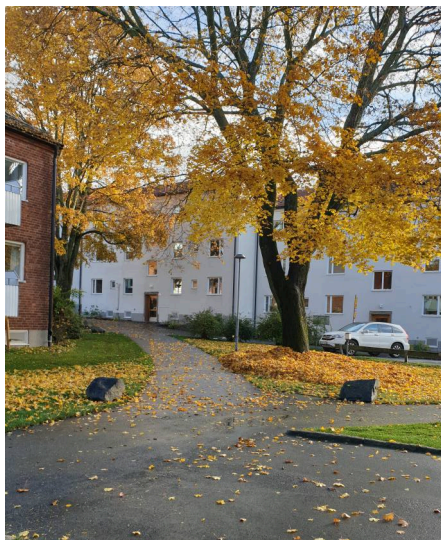




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Örby Slott i Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Örby Slott kallas härmed till:

ÅRSSTÄMMA

Dag: 16 maj 2024

Tid: 19.00

Plats: Föreningslokalen Vibyholmsvägen 14, gavel

Förslag till dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordning
7. Val av två justeringsmän att jämte ordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter a) 2 ledamöter för en tid av 2 år b) 1 suppleant för en tid av 2 år
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner), som angivits i kallelsen
25. Stadgeändringar, första beslutet (stadgar finns att hämta hos våra anställda måndag-fredag 07:00-16:00)
26. Beslut om kollektiv anslutning för bredband
27. Föreningsstämmans avslutande

Information från styrelsen angående pågående och planerade arbeten

Rösträtt, ombud och biträde

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakt gäller endast ett år från utfärdandet.

Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Välkomna!

STYRELSEN



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örby Slott i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6725 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ankar slutet 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. 2024-12-31

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

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

Namn	Roll	Fr.o.m.
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: Ledamöter: Birgitta Halldén och Lena Walfridsson Suppleant; Johan Tysk

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Åke Hellgren, Lena Walfridsson, Lennart Andersson och Birgitta Halldén.

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

Valberedning har varit: Ninnie Jonsson (sammankallande) och Johannes Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% fr o m 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-21.

Arbetet med att tillsammans med Stockholms Vatten och Avfall (SVOA) ang sophantering för både restavfall samt matavfall, har skett löpande under året. Det har varit utmanande att nå en samsyn kring var kärlen ska placeras samt vilken volym som krävs. Föreningen och SVOA är nu överens och en installation kommer att ske under 2024.

- Under år 2023 har taket på Vibyholmsvägen 8 - 12 genomgått en totalrenovering.
- Tvättstugan på Reuterholmsvägen 7 - 11 har även den totalrenoverats och utrustats med den energisnålaste tekniken från Electrolux.
- Våra utvändiga tre stentrappor har fått en ansiktslyftning och utrustats med nya granitsteg.
- Ytterligare en trädbänk har satts upp på vår innergård.
- Parkeringsplatsen på Vibyholmsvägen har renoverats och i samband med det drogs även nya elledningar fram, vilket möjliggör installation av laddstolpar.
- Sedvanlig trädöversyn har genomförts och ett antal nya växter/buskar har planterats.

- Källarrenoveringen har fortsatt under 2023.
- En översyn av skyddsrummen har genomförts av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) och föreningen har även satt upp informationsskyltar, att vissa förråd som finns i skyddrum måste tömmas om skyddsrummen måste tas i bruk.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Takrenovering 1988, översyn 2012
1992-1993	Avloppsstammar utbyta
1993-1994	Fönsterrenovering
2003-2006	Renovering av putsfasader
2008	Samtliga undercentraler/fjärrvärmecentraler byttes
2018-2019	Renovering av samtliga portar
2013-2019	Byte av samtliga elstigarledning, mätartavlor samt fastighetsarmaturer i trapphus och källargångar
2020 -2022	Byte av fönster utmed Örby Slottsväg 40 - 42 A samt 33 pga buller
2020	Vicevärdsexpedition renoverats
2020	Byte av styrregleringsutrustning i sex undercentraler
2008-2022	Dränering av samtliga föreningens 16 huskroppar
2022	Totalrenovering av tvättstugan på Täckhammarsvägen 25 - 29
2023	Totalrenovering av tvättstugan på Reuterholmsvägen 7 - 11
2023	Totalrenovering av taket på Vibyholmsvägen 8 - 12

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

- Fortsatt renovering av tvättstugor
- Sophantering ses över enligt gällande lagstiftning avseende returhantering
- Renovering av gångväg samt ledstång ner mot Örby Slottsväg från Vibyholmsvägen
- Se över utomhusbelysningen
- Översyn och renovering av stora parkeringen samt inplanering av elstolpar
- Planering av inpasseringssystem
- Renovering av nerfarten till garaget
- Målning och renovering av källargångar
- Taköversyn
- Besiktning av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 374 och under året har det tillkommit 27 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 367.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	131	142	175	200	171
Skuldsättning, kr/kvm	1 428	1 466	1 536	1 552	1 568
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 460	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	226	243	237	211	213
Årsavgifter, kr/kvm	689	663	663	644	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	735	692	703	668	671
Nettoomsättning, tkr	13 154	12 736	12 944	12 284	12 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 458	178	-381	-2 854	-2 558
Soliditet, %	18	23	22	23	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3 %

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	447 254	0	0	447 254
Upplåtelseavgifter, kr	4 785 225	0	0	4 785 225
Underhållsfond, kr	8 003 592	0	687 972	8 691 564
S:a bundet eget kapital, kr	13 236 071	0	687 972	13 924 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 452 802	178 404	-687 972	-4 962 370
Årets resultat, kr	178 404	-178 404	-2 457 843	-2 457 843
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 274 398	0	-3 145 815	-7 420 213
S:a eget kapital, kr	8 961 673	0	-2 457 843	6 503 830

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 785 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 097 028 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	-4 274 398
Årets resultat, kr	-2 457 843
Reservation till underhållsfond, kr	-4 785 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 097 028
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 420 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 420 213
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 154 061	12 681 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 919	54 202
Summa Rörelseintäkter		13 303 980	12 735 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 278 486	-8 226 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-611 748	-613 323
Personalkostnader	Not 6	-2 224 103	-2 242 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-865 253	-993 173
Summa Rörelsekostnader		-14 979 590	-12 075 140
Rörelseresultat		-1 675 610	660 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 478	33 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-877 711	-515 315
Summa Finansiella poster		-782 233	-482 234
Resultat efter finansiella poster		-2 457 843	178 404
Resultat före skatt		-2 457 843	178 404
Årets resultat		-2 457 843	178 404

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 28 736 155 29 601 408

Summa Materiella anläggningstillgångar

28 736 155 29 601 408

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

28 736 655 29 601 908

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 813 7 342

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 5 463 029 5 842 389

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 277 330 331 655

Summa Kortfristiga fordringar

5 757 172 6 181 386

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 3 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

1 000 000 3 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 32 402 30 467

Summa Kassa och bank

32 402 30 467

Summa Omsättningstillgångar

6 789 574 9 711 853

Summa Tillgångar

35 526 229 39 313 761

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 232 479	5 232 479
Fond för yttre underhåll	8 691 564	8 003 592
Summa Bundet eget kapital	13 924 043	13 236 071

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 962 371	-4 452 802
Årets resultat	-2 457 843	178 404
Summa Ansamlad förlust	-7 420 214	-4 274 398

Summa Eget kapital**6 503 830****8 961 673**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	6 698 455
Summa Långfristiga skulder	0	6 698 455

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 770 937	20 338 240
Leverantörsskulder		561 634	994 669
Skatteskulder		43 626	31 996
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	482 690	472 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 163 512	1 816 478
Summa Kortfristiga skulder		29 022 399	23 653 633

Summa Skulder**29 022 399****30 352 088****Summa Eget kapital och skulder****35 526 229****39 313 761**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 675 610	660 638
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	865 253	993 173
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	865 253	993 173
Erhållen ränta	93 895	33 081
Erlagd ränta	-816 052	-515 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 532 514	1 171 063
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-109 363	17 597
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-125 590	30 100
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-234 953	47 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 767 467	1 218 759
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 265 758	-1 295 780
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 265 758	-1 295 780
Årets kassaflöde	-3 033 225	-77 021
Likvida medel vid årets början	9 170 239	9 247 260
Likvida medel vid årets slut	6 137 014	9 170 239

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Övriga komponenter:

10-60 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 887 567	11 436 336
	Årsavgifter lokaler	283 404	272 496
	Hyror lokaler	420 770	389 281
	Hyror garage och parkeringsplatser	361 508	328 852
	Hyror förbrukningsbaserad	6 857	3 131
	Hyror övrigt	115 884	115 296
	Övriga primära intäkter	82 373	139 795
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 158 363	12 685 187
	Hyresbortfall	-2 783	-1 141
	Hyresbortfall	-1 519	-2 470
	<i>Summa</i>	-4 302	-3 611
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 154 061	12 681 576
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	94 223	0
	Övriga sekundära intäkter	55 696	54 202
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	149 919	54 202
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-19 706	-11 393
	Snö och halk-bekämpning	-16 450	-10 363
	Reparationer	-535 363	-592 149
	Planerat underhåll	-4 097 028	-1 456 138
	Försäkringsskador	-265 704	-62 655
	El	-454 497	-673 556
	Uppvärmning	-3 588 716	-3 204 775
	Vatten	-714 550	-600 852
	Sophämtning	-418 606	-447 557
	Fastighetsförsäkring	-218 441	-213 165
	Kabel-TV och bredband	-115 616	-127 664
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-478 873	-460 375
	Förvaltningsavtalskostnader	-354 541	-339 248
	Övriga driftkostnader	-396	-26 580
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 278 486	-8 226 471

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 877	-8 125
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-210 751	-250 008
	Administrationskostnader	-217 647	-162 851
	Extern revision	-26 250	-25 000
	Medlemsavgifter	-87 063	-88 066
	Föreningsverksamhet	0	-5 400
	Övriga förvaltningskostnader	-65 160	-73 873
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-611 748	-613 323
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 973	0
	Övriga arvoden	-300 410	-314 050
	Löner och övriga ersättningar	-1 144 530	-1 187 407
	Sociala avgifter	-482 141	-426 157
	Uttagsbeskattning	-282 050	-289 927
	Övriga personalkostnader	0	-24 631
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 224 103	-2 242 173
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-877 711	-515 315
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-877 711	-515 315

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 599 067	69 599 067
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	71 501 567	71 501 567
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 900 159	-40 906 986
	Årets avskrivningar	-865 253	-993 173
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-42 765 412	-41 900 159
	Utgående redovisat värde	28 736 155	29 601 408
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	189 000 000	189 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 260 000	3 260 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 306 000	1 306 000
	Summa	336 566 000	336 566 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 338 240	55 338 240
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	55 338 240	55 338 240
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 104 612	5 639 772
	Övriga fordringar	358 417	202 617
	Summa Övriga fordringar	5 463 029	5 842 389
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 583	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 747	331 655
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 330	331 655
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	3 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	3 500 000

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	32 402	30 467
-------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	32 402	30 467
-----------------------------	---------------	---------------

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	2,16%	2024-03-01	6 698 455	72 612
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	4,68%	2024-01-02	4 470 067	46 592
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	4,77%	2024-09-30	8 579 886	89 608
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	4,48%	2024-06-01	6 022 529	60 528
-----------------	-------	------------	-----------	--------

25 770 937	269 340
-------------------	----------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	25 770 937
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	25 770 937
-----------------	------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	13 000	13 000
--------------	--------	--------

Momsskuld	295 426	11 933
-----------	---------	--------

Källskatt	130 759	122 474
-----------	---------	---------

Övriga kortfristiga skulder	43 505	324 843
-----------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga skulder</i>	482 690	472 250
-----------------------------	----------------	----------------

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 118 739	1 161 092
---------------------------------	-----------	-----------

Upplupna räntekostnader	85 900	24 241
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	958 873	631 145
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 163 512	1 816 478
---	------------------	------------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Örby Slott i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA HALLDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:15:54



ÅSE JOHANSSON-KRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:45:36



LARS-ÅKE HELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:05:39



LENNART ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 17:22:27



LENA WALFRIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:43:40



MAJ-BRITT HERRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 07:03:28



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:41:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Örby Slott i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAJ-BRITT HERRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 07:04:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:42:23



Rökning av cigarr på balkong

Har bott i denna förening i 10 års tid nu och har under hela detta decennium inte kunnat använda balkong eller ha fönster öppna under vår/sommar/höst pga. en av grannarna som röker cigarr(!) på sin balkong. Denna lukt sprider sig in i lägenheten och sätter sig i tex möbler och sängkläder. Vår son fyllde 10 år nyligen och under hela hans uppväxt har vi fått ha stängt trots hans krupp, allergier och andningssvårigheter vilket hade krävt öppna fönster och frisk luft. Cigaretter är en grej (vilket också är hemskt att få in i sitt hem men cigarr tar det hela till en annan nivå). Står inte ut med ännu en långt tid med stängda fönster pga. detta. Vi måste kunna vädra och ha öppet!! Detta kräver ett stopp. Otroligt egoistiskt beteende, vi borde väl ta hänsyn till varandra i denna förening? Jag har lyft detta med grannar och vi är fler som begränsas och mår väldigt dåligt av detta.

Föreslår förbud mot rökning av cigarr på balkong. Har läst mycket om ämnet och i dagsläget finns ingen lag som styrker att det inte ska vara tillåtet att röka på sin balkong, men det är i allra högsta grad diskussioner om att det ska införas såsom det även sker mer och mer i resten av samhället.

Så generellt sett är det tillåtet **men man får inte störa sina grannar**. Detta stör i allra högsta grad. Detta är ohållbart.

Vera-Marie Wiedmann, Kristina Sahlén, Niki Wiedmann

Svar från styrelsen

Bostadsrättsföreningen har ingen laglig rätt att införa förbud mot rökning i den egna bostaden eller på den egna balkongen. Föreningen kan uppmana boende att ta hänsyn till sina grannar, till exempel i informationsbladet, men har inga möjligheter att övervaka efterlevnaden eller komma med sanktioner.

Styrelsen anser därmed att frågan är besvarad.

Cykelförråden fulla av gamla trasiga cyklar

Det står flera gamla trasiga cyklar i cykelförråden, som trots ett tjockt lager damm och punka på båda däcken ändå räddas kvar år efter år i varje cykelrensning. De tar upp ca 75% av platserna i cykelförrådet (i det som vi använder) vilket leder till att de aktivt använda cyklarna inte alltid får plats. Vi är många som föredrar att ställa in våra cyklar i förrådet pga stöldrisken med att lämna de utomhus. Platsbristen leder till frustration och vi har märkt att cyklar flyttas runt för att försöka göra plats.

Vi har förslag på tre olika lösningar:

- 1) I vår källarkorridor finns två cykelrum, reservera ett av dem för aktivt använda cyklar och låt det andra vara en cykelkyrkogård.
- 2) Alla nuvarande cykelrum reserveras för aktivt använda cyklar, och det skapas nya förråd för de ej använda cyklarna av de gamla torkrummen som står tomma efter tvättstugerenoveringarna.
- 3) Var och en får förvara gamla trasiga cyklar man vill ha kvar år efter år i sitt eget förråd.

Iselin Ahlbeck & Emanuele Fiocco
Vibyholmsvägen 9. lägenhet 1202

Svar från styrelsen

Föreningen är medvetna om problemet och genomför löpande rensningar på ett lagenligt sätt. Föreningen har dock ingen rätt att egenmäktigt avgöra vilka cyklar som används aktivt eller är för trasiga.

Därmed anser styrelsen att förslaget är besvarat. Det kommer inte att tas upp på årsstämman.

Barnvagns- och cykelramp i trapporna mot Örby Slottsväg

Vi föreslår att det installeras metallramper på trappen mellan Vibyholmsvägen mot Örby Slottsväg, så att man kan använda trappen även med cykel, barnvagn eller väskor med hjul. I nuläget behöver man gå en omväg runt området om man har något tungt att transportera från tex busshållplatsen. På vintern är det dessutom ofta stora snödrivor i vägen på trottoarerna.

Iselin Ahlbeck & Emanuele Fiocco
Vibyholmsvägen 9, lägenhet 1202

Illustrationsbild:



Svar från styrelsen

Ska föreningen bygga en ramp för barnvagnar, cyklar och rullstolar behöver trappan breddas. Den skulle också behöva vilplan, en svagare lutning och fler räcken. Styrelsen anser inte att det bör prioriteras med tanke på de underhållsåtgärder som behöver genomföras de närmaste åren.

Rampen på den bifogade illustrationsbilden är inte tillåten enligt Boverket. En ramp behöver 1,3 meter i friutrymme och en höjdskillnad på högst 0,5 m mellan vilplanen.

Styrelsen rekommenderar därför årsstämman att avslå motionen.

KOLLEKTIV ANSLUTNING FÖR BREDBAND

Föreningen har fått ett erbjudande från Telenor om att gå över till ett kollektivt avtal för bredband. Erbjudandet innebär att medlemmarna inte längre har enskilda avtal med Telenor om bredband. I stället sluter föreningen som helhet ett gemensamt avtal.

I korthet innebär avtalet att:

- alla medlemmar i föreningen får tillgång till bredbandstjänsten.
- kostnaden för föreningens medlemmar blir sammantaget lägre (för dem som i dag har bredband minskar kostnaden från ca 350 kr till 125 kr per månad).
- individuella medlemmar betalar inte längre direkt till Telenor. I stället läggs kostnaden på alla medlemmars månadsavgift till föreningen.

Vårt nät är i dag knutet till Telenor, så vi har tyvärr inte möjlighet att byta till en annan leverantör utan större investeringar.

Styrelsen föreslår att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att gå över till ett kollektivt bredbandsavtal med Telenor.

INFORMATION OM ERBJUDANDET FRÅN TELENOR

Telenor har idag äran att få leverera bredbandstjänster till er förening. I och med att det är många hushåll i förening som har bredbandstjänster från Telenor, hela 68%, har styrelsen tittat närmare på att erbjuda bredband kollektivt till alla boende i HSB Brf Örby's Slott i Stockholm. Givetvis till ett lägre pris. Telenor kan erbjuda boende bredbandshastigheten 500/500 Mbit/s inklusive en testvinnande Wifi 6 router för å 125 kr i månaden. Ordinarie pris för denna tjänst är 399 kr.

Vad innebär kollektiv anslutning?

En kollektiv anslutning innebär att samtliga lägenheter får bredbandstjänsten 500/500 Mbit/s via bredbandsuttaget. Kollektiv anslutning innebär inga investeringskostnader för föreningen.

Hur ansluter jag mig till det kollektiva avtalet?

Är du idag Telenor bredbandskund? Då behöver du inte göra någonting. Du blir automatiskt överflyttad till det kollektiva avtalet och din individuella fakturering från Telenor upphör. Har du tilläggstjänster från Telenor faktureras du direkt för dessa. Om du har högre bredbandshastighet än 500/500 Mbit/s behåller du din tjänst, men blir debiterad individuellt med en rabatt i och med att föreningen har en kollektiv anslutning.

Jag har tjänster via en annan operatör, vad innebär detta för mig?

Om du idag har bredbandstjänster via en annan operatör kommer du behöva säga upp detta abonnemang och sedan aktivera ditt nya abonnemang via Telenors kundservice på 020–222 222 eller via www.telenor.se/handla/bredband, ange din gatuadress och beställ den tjänst som ingår i gruppanslutningen samt en testvinnande Wifi 6 router. Om du har bindningstid på ditt abonnemang hos den andra operatören så kommer du behöva betala för resterande bindningstid.

Hur får jag den testvinnande Wifi 6 routern?

Du beställer den själv från Telenors kundservice på 020–222 222 eller via Telenors hemsida. Om du idag har en äldre router från Telenor får du dessutom en kostnadsfri returavi för att skicka tillbaka den. Ibland kan det vara så att några hushåll har en gammal router som Telenor inte vill ha tillbaka, då går det bra att lämna den till elektronikåtervinningen. Kundservice kan berätta vad som gäller för just din router.

Jag har en router jag är nöjd med, måste jag byta?

Nej, du måste inte byta router om du är nöjd med den du har idag. Bra att känna till är att det alltid ingår en ny router om du skulle ändra dig lite längre fram. Om du upplever att ditt wifi inte fungerar så bra som det gjort, kan det vara routern som behöver bytas. Telenor har sett att i många fall är det just routern som blir

en "flaskhals", här löser vår testvinnande Wifi 6 router många problem. Det bästa är att kontakta Telenors kundservice på 020–222 222 för hjälp och guidning.

Jag har IP-telefoni (hemtelefon) via bredbandsuttaget, vad gäller för mig?

Här rekommenderar vi att behålla den router man har idag. De allra flesta har den senaste routermodellen som har stöd för IP-telefoni, Technicolor 799 vac. Är du osäker går det bra att kontakta Telenor kundservice.

Finns det några dolda avgifter?

Nej. Boende har genom HSB en extra förmån, där inga extra avgifter tillkommer. (Tex. startavgifter, fraktavgifter, returavgifter, överlåtelseavgifter.) Som ytterligare HSB förmån är den kollektiva avgiften skyddat från konsumentprisindexjusteringar (KPI).

Finns det några fler fördelar med att teckna avtal med Telenor?

Telenor Kombo – är du dessutom Telenor mobilkund? Då kan du få upp till 100 kr rabatt för dina samlade tjänster!

När kan det kollektiva avtalet börja gälla?

Telenor kan vara flexibla när avtalet börjar. Här rekommenderar Telenor att det ska starta tidigast om 3 månader. Detta för att underlätta för boende som idag har en annan leverantör, då hinna de flesta säga upp andra bredbandsabonnemang. Starten sätts i samråd mellan styrelsen och Telenor.

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redo-

visas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

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

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

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

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

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

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

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

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)