



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Örby Slott i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örby Slott i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6725 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2018-09-04.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	lokaler (hyresrätt)	387
273	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 376
120	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	281
Totalt 414 objekt		18 044

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 19 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: Lars-Åke Hellgren, Lennart Andersson, Krister Kjellin och Susann Tiger.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Anna Maria Ek med Cecilia Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar, varav 3 med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-07.

Arbetet med att tillsammans med Stockholms Vatten och Avfall (SVOA) ang sophanteringen för både restavfall samt matavfall, har slutförts under år 2024. Arbetet har tagit lång tid dels pga diskussioner med SVOA om vart behållarna lämpligast kan placeras samt hur stora kärnen bör vara för att täcka föreningens behov. Tyvärr så fick föreningen därefter problem med själva installationen av behållarna. Arbetet var inte utfört på ett tillfredsställande sätt. Det är nu åtgärdat.

- Sedvanlig trädöversyn har genomförts och ett antal nya växter/buskar/träd har planterats.
- Källarrenoveringen har fortsatt under 2024.
- Föreningen har haft två omfattande vattensador under året som har tagit mycket tid i anspråk
- Test av inpasseringssystem har installerats på Vibyholmsvägen 7 - 15
- En taköversyn av samtliga fastigheter i föreningen har genomförts

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 elstigarledningar, 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	Dränring 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
2024	Installation av utvändiga sopbehållare för rest- och matavfall
2024	Inpasseringssystem Vibyholmsvägen 7 - 15

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
- Installation av inpasseringssystem i hela föreningen
- Se över utomhusbelysningen
- Översyn och renovering av stora parkeringen samt inplanering av elstolpar
- Renovering av nerfarten till garaget
- Målning och renovering av källargångar
- Besiktning av balkonger
- Takrenoveringar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 367 och under året har det tillkommit 32 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 367.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	110	131	142	175	200
Skuldsättning, kr/kvm	1 413	1 428	1 466	1 536	1 552
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 444	1 460	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	301	226	243	237	211
Årsavgifter, kr/kvm	710	689	663	663	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	763	735	692	703	668
Nettoomsättning, tkr	13 575	13 154	12 736	12 944	12 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	-232	-2 458	178	-381	-2 854
Soliditet, %	18	18	23	22	23

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.

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade kostnader för och räntekostnader

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 045 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 110 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna from 1 januari 2025 7%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	8 691 564	0	4 116 678	12 808 242
S:a bundet eget kapital, kr	13 924 043	0	4 116 678	18 040 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 962 371	-2 457 843	-4 116 678	-11 536 891
Årets resultat, kr	-2 457 843	2 457 843	-232 339	-232 339
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 420 214	0	-4 349 017	-11 769 230
S:a eget kapital, kr	6 503 829	0	-232 339	6 271 491

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 784 000 kr samt ianspråktagande skett med 667 322 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	-7 420 214
Årets resultat, kr	-232 338
Reservation till underhållsfond, kr	-4 784 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	667 322
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 769 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 769 230
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 575 083	13 154 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	189 665	149 919
Summa Rörelseintäkter		13 764 748	13 303 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 369 627	-11 278 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-775 483	-611 748
Personalkostnader	Not 6	-1 993 058	-2 224 103
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-848 616	-865 253
Summa Rörelsekostnader		-12 986 784	-14 979 590
Rörelseresultat		777 964	-1 675 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69 094	95 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 079 397	-877 711
Summa Finansiella poster		-1 010 303	-782 233
Resultat efter finansiella poster		-232 339	-2 457 843
Resultat före skatt		-232 339	-2 457 843
Årets resultat		-232 339	-2 457 843

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 29 337 495 28 736 155

Summa Materiella anläggningstillgångar**29 337 495 28 736 155**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****29 337 995 28 736 655**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 016 16 813

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 5 659 951 5 463 029

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 562 037 277 330

Summa Kortfristiga fordringar**6 228 003 5 757 172**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 000 000

Summa Kortfristiga placeringar**0 1 000 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 27 958 32 402

Summa Kassa och bank**27 958 32 402****Summa Omsättningstillgångar****6 255 961 6 789 574****Summa Tillgångar****35 593 956 35 526 229**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 232 479	5 232 479
Fond för yttre underhåll	12 808 242	8 691 564
Summa Bundet eget kapital	18 040 721	13 924 043

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 536 892	-4 962 371
Årets resultat	-232 339	-2 457 843
Summa Ansamlad förlust	-11 769 230	-7 420 214

Summa Eget kapital

6 271 491 **6 503 830**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 501 597	25 770 937
Leverantörsskulder		731 033	561 634
Skatteskulder		30 776	43 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	462 758	482 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 596 302	2 163 512
Summa Kortfristiga skulder		29 322 465	29 022 399

Summa Skulder

29 322 465 **29 022 399**

Summa Eget kapital och skulder

35 593 956 **35 526 229**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 777 964 -1 675 610

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 848 616 865 253

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 848 616 865 253

Erhållen ränta 70 677 93 895

Erlagd ränta -1 095 095 -816 052

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

602 163 -1 532 514

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -141 628 -109 363

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 585 104 -125 590

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 443 476 -234 953

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 045 639 -1 767 467

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 449 956 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 449 956 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -269 340 -1 265 758

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -269 340 -1 265 758

Årets kassaflöde -673 657 -3 033 225

Likvida medel vid årets början 6 137 014 9 170 239

Likvida medel vid årets slut 5 463 357 6 137 014

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 250 944	11 887 567
	Årsavgifter lokaler	291 900	283 404
	Hyror lokaler	445 043	420 770
	Hyror garage och parkeringsplatser	374 589	361 508
	Hyror förbrukningsbaserad	1 413	6 857
	Hyror övrigt	130 359	115 884
	Övriga primära intäkter	99 719	82 373
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 593 967	13 158 363
	Avgiftsbortfall	-50	-2 783
	Hyesbortfall	-18 834	-1 519
	<i>Summa</i>	-18 884	-4 302
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 575 083	13 154 061
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	142 505	0
	Övriga sekundära intäkter	47 160	149 919
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	189 665	149 919
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-20 256	-19 706
	Snö och halk-bekämpning	-44 335	-16 450
	Reparationer	-307 278	-535 363
	Planerat underhåll	-667 322	-4 097 028
	Försäkringsskador	-840 393	-265 704
	EI	-412 404	-454 497
	Uppvärmning	-4 018 775	-3 588 716
	Vatten	-1 000 994	-714 550
	Sophämtning	-810 922	-418 606
	Fastighetsförsäkring	-234 653	-218 441
	Kabel-TV och bredband	-120 876	-115 616
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-503 062	-478 873
	Förvaltningsavtalskostnader	-373 417	-354 541
	Övriga driftkostnader	-14 940	-396
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 369 627	-11 278 486

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 733	-4 877
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-258 832	-210 751
	Administrationskostnader	-288 870	-217 647
	Extern revision	-36 125	-26 250
	Konsultkostnader	-13 656	0
	Medlemsavgifter	-83 250	-87 063
	Föreningsverksamhet	-11 357	0
	Övriga förvaltningskostnader	-62 659	-65 160
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-775 483	-611 748
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-16 275	-14 973
	Övriga arvoden	-349 050	-300 410
	Löner och övriga ersättningar	-959 107	-1 144 530
	Sociala avgifter	-441 773	-482 141
	Uttagsbeskattning	-226 852	-282 050
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 993 058	-2 224 103
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	55 676	51 235
	Ränteintäkter placeringar	6 000	37 584
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 418	6 659
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	69 094	95 478
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 079 295	-877 711
	Övriga räntekostnader	-102	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 079 397	-877 711

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 599 067	69 599 067
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 902 500	1 902 500
	Årets investeringar	1 449 956	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	72 951 523	71 501 567
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 765 412	-41 900 159
	Årets avskrivningar	-848 616	-865 253
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-43 614 028	-42 765 412
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 337 495	28 736 155
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	336 566 000	336 566 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 338 240	55 338 240
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	55 338 240	55 338 240
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 435 399	5 104 612
	Övriga fordringar	224 552	358 417
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 659 951	5 463 029
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	1 583
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	562 037	275 747
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	562 037	277 330

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handkassa	27 958	32 402
<i>Summa Kassa och bank</i>	27 958	32 402

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,7%	2025-01-02	4 423 475	46 592
Stadshypotek AB	3,25%	2025-03-03	5 962 001	60 528
Stadshypotek AB	3,25%	2025-03-03	6 625 843	72 612
Stadshypotek AB	2,73%	2025-09-30	8 490 278	89 608
			25 501 597	269 340

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 501 597
Kortfristig del	25 501 597
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	269 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 077 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,7%	2025-01-02	4 423 475	46 592
Stadshypotek AB	3,25%	2025-03-03	5 962 001	60 528
Stadshypotek AB	3,25%	2025-03-03	6 625 843	72 612
Stadshypotek AB	2,73%	2025-09-30	8 490 278	89 608
			25 501 597	269 340

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 501 597
Kortfristig del	25 501 597

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	13 000	13 000
	Momsskuld	241 412	295 426
	Källskatt	132 781	130 759
	Övriga kortfristiga skulder	75 565	43 505
	<i>Summa Övriga skulder</i>	462 758	482 690
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 210 628	1 118 739
	Upplupna räntekostnader	70 202	85 900
	Övriga upplupna kostnader	1 315 472	958 873
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 596 302	2 163 512

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 Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm, org.nr. 702002-6725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 Bostadsrättsförening Örby Slott i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Maria Ek
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-07 kl. 12:07:32



ÅSE JOHANSSON-KRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 18:54:06



LARS-ÅKE HELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:06:51



LENNART ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:02:03



LENA WALFRIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:25:05



ANNA MARIA EK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:21:44



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:41:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Örby Slott i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA MARIA EK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:25:03



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:39:33

