

Årsredovisning
för
Brf Örby Slottspark
769627-6109

Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30



Styrelsen för Brf Örby Slottspark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Örby Slottspark som registrerades hos Bolagsverket den 11 februari 2014 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid. 2014-11-05 förvärvade föreningen fastigheten Linjebussen 6 via förvärv av andelarna i Projekt Linjebussen 6 Ekonomisk förening. Föreningen är ett privatbostadsföretag. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 2015-06-18.

Föreningen har sitt säte i Älvsjö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Thörnvall

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2022

Maria Tengvall

Kassör

2021

Robin Bjurenborg

Ledamot

2021

Olivia Kjellholm Keding

Ledamot

2022

Styrelsesuppleanter

Camilla Bandhold

2021

Föreningen tecknas av styrelsen.

Föreningen tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Matsson

Valberedning

Ej tillsatt



Fastigheter

Fastigheten är belägen på Örby Slottsväg/Tosterövägen i Stockholms Kommun Fastighetens markareal uppgår till 1 424 kvm.

På fastigheten är uppfört ett flerbostadshus i 6 våningsplan med totalt 49 bostäder samt 3 bostadsrättslokaler och 8 garageplatser belägna i markplan. Den 7 mars 2016 fick föreningens medlemmar tillträde till lägenheterna.

Alla 49 bostäder och de 3 bostadsrättslokalerna är upplåtna med bostadsrätt. Då fastigheten är nyuppförd 2016 är styrelsens bedömning att fastighetens tekniska status är god.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa, bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetens taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringen 2021 är 64 062 000 kr varav 18 254 000 avser mark.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
49	Lägenheter	2 236
3	Br lokaler	254

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning hanteras av ViRedo AB. Föreningen har under året bytt ekonomisk förvaltare.

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Under året har föreningens resultat belastats med 32 855 kr avseende styrelsearvoden, i övrigt har föreningen inte belastats med några kostnader eller förmåner avseende styrelsen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2020-07-01 63 st
Antal medlemmar 2021-06-30 60 st

Antal överlåtelse under året 10 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Lån per kvm tot yta	16 000	16 000	16 000	16 000
Genomsnittlig årsavgift/kvm	679	661	661	645
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	62	62	62	81
Fastighetens belåningsgrad (%)	33	33	32	31
Soliditet (%)	66,2	67,2	68,0	68,6
Resultat efter finansiella poster	-2 977	-3 094	-2 995	-3 150
Nettoomsättning	1 763	1 756	1 744	1 740
Skuldränta (%)	2,2	1,6	1,5	1,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 290 000	341 395	-10 328 919	-3 093 623	82 208 853
Disposition av föregående års resultat:			-3 093 623	3 093 623	0
Avsättning till Underhållsfond		192 186	-192 186		0
Årets resultat				-2 977 360	-2 977 360
Belopp vid årets utgång	95 290 000	533 581	-13 614 728	-2 977 360	79 231 493

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 614 727
årets förlust	-2 977 360
	-16 592 087

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	192 186
	-16 784 273
	-16 592 087

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 762 927 1 762 927	1 756 354 1 756 354
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-884 590	-985 150
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 218 755 -4 103 345	-3 218 069 -4 203 219
Rörelseresultat		-2 340 418	-2 446 865
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 942 -636 942	-646 757 -646 757
Resultat efter finansiella poster		-2 977 360	-3 093 622
Resultat före skatt		-2 977 360	-3 093 622
Årets resultat		-2 977 360	-3 093 623



Brf Örby Slottspark
Org.nr 769627-6109

5 (12)

Balansräkning

Not

2021-06-30

2020-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

117 966 079

121 184 834

117 966 079

121 184 834

Summa anläggningstillgångar

117 966 079

121 184 834

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

352 698

3 654

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 537

36 107

392 235

39 761

Kassa och bank

1 349 959

1 180 150

Summa omsättningstillgångar

1 742 194

1 219 911

SUMMA TILLGÅNGAR

119 708 273

122 404 745

Balansräkning

Not 2021-06-30 2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 290 000	95 290 000
Fond för yttre underhåll	533 581	341 395
	95 823 581	95 631 395

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust	-13 614 727	-10 328 919
Årets resultat	-2 977 360	-3 093 623
	-16 592 087	-13 422 542

Summa eget kapital

79 231 494 **82 208 853**

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut	29 880 000	9 960 000
Summa långfristiga skulder	29 880 000	9 960 000

Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut	9 960 000	29 880 000
Leverantörsskulder	34 433	30 837
Aktuella skatteskulder	50 620	90 710
Övriga skulder	14 088	14 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	537 638	220 345
Summa kortfristiga skulder	10 596 779	30 235 892

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

119 708 273 **122 404 745**

Kassaflödesanalys

	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 977 360	-3 093 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 218 755	3 218 069
Betald skatt		-45 195	11 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		196 200	136 168
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-52 434	15 119
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 429	-1 717
Förändring av leverantörsskulder		3 596	-14 992
Förändring av kortfristiga skulder		25 876	-8 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten		169 809	125 867
Årets kassaflöde		169 809	125 867
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 180 150	1 049 178
Likvida medel vid årets slut		1 349 959	1 175 045



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har ett lån med villkorsändring 2021-09-06, vilket redovisas som kortfristigt och tre lån med villkorsändring 2024-03-01, 2026-03-01 samt 2029-03-01 vilket redovisas som långfristigt per 2021-06-30.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	120
Mark/Grund	70
Markanläggning	70
Byggnads- och markinventarier	70
Tak	40
Fasad	40
Inre ytskickt (golv, väggar, innertak)	20
Installationer (el, rör, vent, mm)	20
Hiss	60
Övrigt	20

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	1 630 959	1 658 405
Årsavgifter br lokaler	27 542	0
Hyror garage och parkeringsplatser	104 400	97 914
Övrigt	26	35
	1 762 927	1 756 354

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
El	107 373	130 470
Värme	124 159	116 746
VA	83 497	89 881
Avfall och återvinning	90 211	71 138
Städning och renhållning	142 897	193 746
Reparation och underhåll av fastighet	32 120	62 009
Snöröjning	37 113	0
Övriga fastighetskostnader	700	48 729
Ersättningar till revisor	23 125	20 750
Redovisningstjänster	81 118	68 189
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	10 530	50 620
Fastighetsförsäkring	55 876	52 444
Övrigt	46 142	53 488
Fastighetsskötsel och förvaltning	16 875	0
Styrelsearvoden och sociala avgifter	32 855	26 941
	884 591	985 151

Snöröjning bokfördes föregående år under Reparation och underhåll av fastighet.

Övriga fastighetskostnader har en differans pga att man tidigare bokfört entrémattor på detta konto.

Redovisningstjänster är högre än föregående år pga byte av ekonomisk förvaltare och dubbla kostnader under överlämning.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift var dubbelbokat tidigare år och har i år rättats.

Not 4 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	122 619 039	122 619 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 619 039	122 619 039
Ingående avskrivningar	-13 945 166	-10 727 097
Årets avskrivningar	-3 218 755	-3 218 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 163 921	-13 945 166
Utgående redovisat värde	105 455 118	108 673 873
Bokfört värde mark	12 510 961	12 510 961
	12 510 961	12 510 961

Not 5 Långfristiga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
SHB 3 år, bundet till 20240301, ränta 2,30%	9 960 000	0
SHB 5 år, bundet till 20260301, ränta 1,00%	9 960 000	0
SHB 8 år, bundet till 20290301, ränta 1,21%	9 960 000	0
SHB Lån	0	9 960 000
	29 880 000	9 960 000

Not 6 Kortfristigsuld till kreditinstitut

Ombokning har skett till att lån ligger på olika konton jmf med föregående år

	2021-06-30	2020-06-30
SHB 3 månader, löper ut 20210906, ränta 1,35	9 960 000	29 880 000
	9 960 000	29 880 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	47 144	53 701
Förutbetalda intäkter	467 494	148 644
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 000	18 000
	537 638	220 345

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	99 975 000	99 975 000
	99 975 000	99 975 000

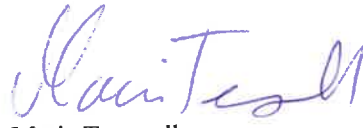
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat om amortering på 200 000 kr per år.

Stockholm, 17/10-21



Anders Törnvall
Ordförande

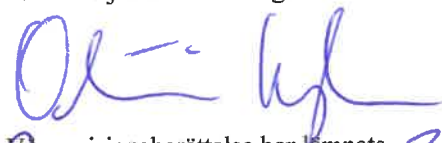


Maria Tengvall

Olivia Kjellholm Keding

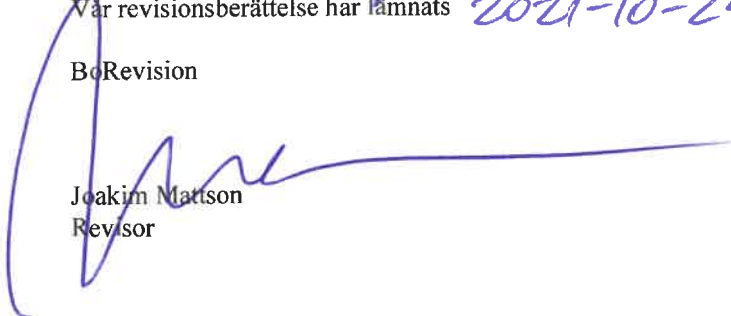


Robin Bjurenborg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-24

BoRevision



Joakim Mattson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örby Slottspark, org.nr. 769627-6109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örby Slottspark för räkenskapsår 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örby Slottspark för räkenskapsår 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/10 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB