

Årsredovisning
för
Brf Örby Slottspark

769627-6109

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30



Styrelsen för Brf Örby Slottspark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 Törnvall	Ordförande
Maria Tengvall	Kassör
Jessica Malmén	Ledamot
Robin Bjurenborg	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2020
2021
2020
2021

Styrelsesuppleanter

Camilla Bandhold

2020

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

Fastighetens taxeringsvärde enligt fastighetstaxeringen 2020 är 64 062 000 kr varav 18 254 000 avser mark.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
49	Lägenheter	2 236
3	Lokaler	254

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning hanteras av Delegera Stockholm AB
Den tekniska förvaltningen sköts av Innerfors Racing HB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten.

Under året har föreningens resultat belastats med 26 941 kr avseende styrelsearvoden, i övrigt har föreningen inte belastats med några kostnader eller förmåner avseende styrelsen.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter sålts. Den genomsnittliga köpeskillingen per kvm var 50 896 kr.

Den 30 juni 2020 hade föreningen 63 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Lån per kvm totalyta	16 000	16 000	16 000	16 000
Genomsnittlig årsavgift/kvm	661	661	645	660
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	62	62	81	81
Fastighetens belåningsgrad (%)	33	32	31	30
Soliditet (%)	67,2	68,0	68,6	69,3
Resultat efter finansiella poster	-3 094	-2 995	-3 150	-2 910
Nettoomsättning	1 756	1 744	1 740	1 784
Skuldränta (%)	1,6	1,5	1,5	1,5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 290 000	149 209	-7 142 064	-2 994 669	85 302 476
Disposition av föregående års resultat:			-2 994 669	2 994 669	0
Avsättning till Underhållsfond		192 186	-192 186		0
Årets resultat				-3 093 623	-3 093 623
Belopp vid årets utgång	95 290 000	341 395	-10 328 919	-3 093 623	82 208 853

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 328 919
årets förlust	-3 093 623
	-13 422 542

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	192 186
i ny räkning överföres	-13 614 728
	-13 422 542

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 756 354 1 756 354	1 743 994 1 743 994
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-50 620	-40 090
Driftskostnader	3	-907 589	-832 012
Personalkostnader		-26 941	-27 467
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 218 069	-3 218 069
		-4 203 219	-4 117 638
Rörelseresultat		-2 446 865	-2 373 644
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 757	-621 025
		-646 757	-621 025
Resultat efter finansiella poster		-3 093 622	-2 994 669
Resultat före skatt		-3 093 622	-2 994 669
Årets resultat		-3 093 623	-2 994 669

Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	121 184 834	124 402 903
		121 184 834	124 402 903

Summa anläggningstillgångar

121 184 834 124 402 903

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 654	2 000
Övriga fordringar		0	1 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 107	34 391
		39 761	37 583

Kassa och bank

1 180 150 1 049 178

Summa omsättningstillgångar

1 219 911 1 086 761

SUMMA TILLGÅNGAR

122 404 745 125 489 664



Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 290 000	95 290 000
Fond för yttre underhåll		341 395	149 209
		95 631 395	95 439 209
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 328 919	-7 142 064
Årets resultat		-3 093 623	-2 994 669
		-13 422 542	-10 136 733
Summa eget kapital		82 208 853	85 302 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	9 960 000	29 880 000
Summa långfristiga skulder		9 960 000	29 880 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 880 000	9 960 000
Leverantörsskulder		30 837	45 829
Aktuella skatteskulder		90 710	80 180
Övriga skulder		14 000	20 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	220 345	200 800
Summa kortfristiga skulder		30 235 892	10 307 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 404 745	125 489 664

Kassaflödesanalys

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 093 623	-2 994 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 218 069	3 218 069
Betald skatt		11 722	39 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		136 168	262 756
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 654	933
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 717	-1 481
Förändring av leverantörsskulder		-14 992	-47 139
Förändring av kortfristiga skulder		8 062	5 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		125 867	220 488
Årets kassaflöde		125 867	220 488
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 049 177	828 689
Likvida medel vid årets slut		1 175 044	1 049 177

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har två lån med villkorsändring 2020-09-04 samt 2021-03-01, vilka redovisas som kortfristiga och ett lån med villkorsändring 2024-03-01, vilket redovisas som långfristigt per 2020-06-30.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,83% - 5%
-----------	------------

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 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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	1 658 440	1 645 458
Avgifter garage	83 514	84 136
Avgifter P-plats	14 400	14 400
	1 756 354	1 743 994

Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
El	130 470	119 862
Värme	116 746	121 654
Vatten och avlopp	89 881	68 532
Avfall och återvinning	71 138	53 713
Fastighetskötsel	242 475	252 094
Bredband, Tv, Telefoni	31 175	30 286
Försäkring	52 444	50 105
Ersättningar till revisor	20 750	17 250
Arvode ekonomisk förvaltning	68 189	72 500
Reparation och underhåll av fastighet	62 009	19 185
Övrigt	22 312	26 830
	907 589	832 011

Not 4 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	135 130 000	135 130 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 130 000	135 130 000
Ingående avskrivningar	-10 727 097	-7 509 028
Årets avskrivningar	-3 218 069	-3 218 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 945 166	-10 727 097
Utgående redovisat värde	121 184 834	124 402 903
Bokfört värde mark	12 510 961	12 510 961
	12 510 961	12 510 961

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	39 840 000	29 880 000
	39 840 000	29 880 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda avgifter	148 644	133 896
Upplupen räntekostnad	53 701	51 903
Övrigt	18 000	15 000
	220 345	200 799

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	99 975 000	99 975 000
	99 975 000	99 975 000

Älvsjö 10/11-2020



Anders Törnvall
Ordförande



Jessica Malmén

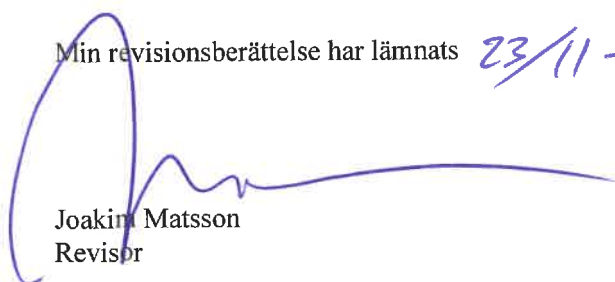


Maria Tengvall



Robin Bjurenborg

Min revisionsberättelse har lämnats 23/11-2020



Joakim Matsson
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. Risker 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.

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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 11/11 2020

Joakim Mattsson
Revisor, BoRevision AB