



HSB:s Brf Östberga i Stockholm
Org nr 702002-6816
Årsredovisning
1/9 2006 - 31/8 2007

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning för ordinarie stämma enligt stadgarnas § 18:

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor/er och suppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderliga val till representation i HSB
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Nyckeltal	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hsb Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-09-01 - 2007-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Tomas Ransemar	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Föreningen
Erik Bolin	Vice ordförande	Föreningen
Mia Ann Kim	Sekreterare	Föreningen
Ann-Charlotte Ohrelius	Ledamot	Föreningen
Bo Lövgren	Ledamot	Föreningen
Torsten Käll	Ledamot	Föreningen
Lena Lindgren	Ledamot	HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter

Ingela Hedberg	Suppleant	Föreningen
Kjell Ottosson	Suppleant	HSB Stockholm

Ordinarie revisorer

Sören Virsand	Revisor	Föreningen
BoRevision AB	Av HSBs riksförbund utsedd revisor	Föreningen

Revisorssuppleanter

Anders Öhrling	Revisorsuppleant	Föreningen
BoRevision AB	Av HSBs riksförbund utsedd revisor	Föreningen

Valberedning

Anders Öhrling (sammankallande)
Emilia Ernström
Daniel Fransson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Tomas Ransemar, Erik Bolin, Mia Ann Kim och Bo Lövgren, två förening. 

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger med tomträtt fastigheterna Stamtavlan 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 och Syslingen 2 i Stockholms kommun. Byggnaderna är uppförda 1957-59. 3 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
101	98	372	76	190

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser
135	593

Total tomtarea:	86 936 kvm
Total bostadsarea:	59 060 kvm
Total lokalarea:	8 840 kvm

Årets taxeringsvärde	462 775 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	378 221 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i HSB Stockholms föreningsdistrikt 'Söder om Söder'. Verksamheten i distriktet har bedrivits genom olika temakvällar och aktiviteter av varierande slag. Inbjudan till distriktets aktiviteter har under året anslagits på portavlorna.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 680 tkr och planerat underhåll för 6 260 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. 

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 50 000 tkr för de närmaste 11 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 586 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2007 sker med 4 586 tkr.

Efter inkomna offerter kommer en extra stämma att hållas för att gå igenom för- och nackdelar med ett stambyte.

Under verksamhetsåret 2008 kommer flera ombyggnationer att färdigställas, bland annat kommer panncentralen att byggas om till kvarterskrog och till föreningslokal. Parkeringsplatserna väntas bli klara under vintern och ombyggnaden av lokalerna till lägenheter kommer att starta under andra eller tredje kvartalet 2008. Ombyggnaden av den gamla restaurangen är startad. Källarna saneras under hösten mot råttor.

Större planerade åtgärder utöver stambytet avser fasader för ca 18 500 tkr verksamhetsåret 2013.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 Februari 2007. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen visar ett resultat på - 4 132 tkr före fondförändring, detta beror på stora underhållskostnader som redovisats ovan. Det nya taxeringsvärdet har lett till att inkomstskatten ökat med 700 tkr. Vid jämförande av driftkostnaderna med föregående år har de ökat med 4,6%. Budget för 2008 har antagits av styrelsen med beslut om höjda årsavgifter med 7%.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	33 582	33 518	33 444
Resultat efter finansiella poster	- 1 427	- 1 981	3 382
Årets resultat	- 4 132	- 3 971	1 437
Balansomslutning	68 042	63 163	69 612
Soliditet %	16%	24%	27%
Likviditet %	121%	85%	165%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	490	493	493
Driftkostnad, kr / kvm	289	276	300
Ränta, kr / kvm	27	25	29
Underhållsfond, kr / kvm	77	188	167
Lån, kr / kvm	714	578	584

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bränslearea (bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Överlåtelser

Under 2007 har 95 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 158 216
Årets resultat före fondförändring	-4 132 247
Fondavsättning enligt stadgarna	-4 586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>6 259 810</u>
Summa underskott	-300 221

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u> </u>
Att balansera i ny räkning	-300 221

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-09-01 2007-08-31</i>	<i>2005-09-01 2006-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	33 343 074	33 580 646
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 108 762	- 342 308
Elavgifter		1 800	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	346 295	279 951
		<u>33 582 407</u>	<u>33 518 289</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 680 116	-1 842 981
Planerat underhåll	5	-6 259 810	-5 864 670
Fastighetsskatt		-1 713 903	-1 944 214
Driftskostnader	6	-19 593 848	-18 732 252
Övriga kostnader	7	- 607 757	- 13 026
Personalkostnader	8	- 659 855	-1 438 713
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	-2 890 251	-4 015 999
		<u>-33 405 540</u>	<u>-33 851 855</u>
Rörelseresultat		176 867	- 333 566
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	235 944	74 084
Räntekostnader	11	-1 840 010	-1 719 273
Jämförelsestörande finansiella poster		0	- 1 930
		<u>-1 604 066</u>	<u>-1 647 119</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 427 199	-1 980 685
Inkomstskatt		-2 705 048	-1 990 163
Årets resultat		<u>-4 132 247</u>	<u>-3 970 848</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	0
lanspråktagande av underhållsfond		6 259 810	5 864 670
Förändring av underhållsfond		<u>1 673 810</u>	<u>5 864 670</u>
Resultat efter fondförändring		-2 458 437	1 893 822

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	55 015 401	55 248 426
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	1 593 948	0
Pågående byggnation och förskott	14	60 871	422 869
		<u>56 670 220</u>	<u>55 671 295</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter, lokaler		30 900	30 900
Långfristiga värdepappersinnehav	15	8 887	8 887
		<u>39 787</u>	<u>39 787</u>
Summa anläggningstillgångar		56 710 007	55 711 082
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 445	65 778
Kundfordringar		21 696	0
Skattefordringar		34 711	56 421
Övriga fordringar	16	0	19 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 187 307	643 553
		<u>1 247 159</u>	<u>785 289</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	7 200 000	0
		<u>7 200 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	19	2 885 290	6 666 654
		<u>2 885 290</u>	<u>6 666 654</u>
Summa omsättningstillgångar		11 332 449	7 451 944
SUMMA TILLGÅNGAR		68 042 456	63 163 026

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-08-31	2006-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 958 821	2 958 821
Upplåtelseavgifter		3 141 854	3 141 854
Underhållsfond		5 225 677	12 764 157
		<u>11 326 352</u>	<u>18 864 832</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 158 216	-5 600 277
Årets resultat		-4 132 247	-3 970 848
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	0
Anspråktagande av underhållsfond		6 259 810	5 864 670
		<u>- 300 221</u>	<u>-3 706 454</u>
Summa eget kapital		11 026 131	15 158 377
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	47 642 353	39 220 238
		<u>47 642 353</u>	<u>39 220 238</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		862 656	0
Leverantörsskulder		1 451 053	1 592 331
Skatteskulder		1 963 817	1 605 744
Medlemmarnas reparationsfond		1 337 172	1 457 395
Övriga skulder, kortfristiga	22	229 461	100 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 529 814	4 028 210
		<u>9 373 972</u>	<u>8 784 411</u>
Summa skulder		57 016 325	48 004 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 042 456	63 163 026

Ställda säkerheter	94 376 000	76 520 700
---------------------------	-------------------	-------------------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga 
----------------------------	-------------	---

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-08-31	2006-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-1 427 199	-1 980 685
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	2 890 251	4 015 999
	1 463 052	2 035 314
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	-2 705 048	-1 990 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 241 996	45 151
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 461 870	- 122 018
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 273 094	-2 063 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 976 960	-2 139 920
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	- 50
Investeringar i byggnader & mark	-2 234 357	-8 680 856
Investeringar i inventarier	-1 593 948	0
Investeringar i pågående byggnation	- 60 871	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 889 176	-8 680 906
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 284 771	0
Amortering av skuld	0	- 414 881
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 284 771	- 414 881
Årets kassaflöde	3 418 635	-11 235 707
Likvida medel vid årets början	6 666 654	17 902 361
Likvida medel vid årets slut	10 085 290	6 666 654
(se Not 18 och Not 19)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 0 kr. Inkomstskatten avskaffas kommande år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen. 

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-08-31 2006-08-31

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,65%
Standardförbättringar och markanläggningar	3,25%
Inventarier, fastighetsinventarier	5-20%

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	28 965 049	29 116 999
Årsavgifter, lokaler	176 121	
Hyror, lokaler	3 162 790	4 463 647
Hyror, p-platser	1 039 113	
	33 343 074	33 580 646

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 9 642	- 342 133
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 84 120	- 175
Rabatter	- 15 000	
	- 108 762	- 342 308

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Återvunna fordringar	35 482	
Försäljning av traktor	200 500	
Övriga rörelseintäkter	110 313	279 951
	346 295	279 951

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	386 209	
Vattenskador	71 757	
Lokaler, gemensamma utrymmen	79 120	
Tvättstugor	85 363	
VA/avlopp	387 325	
Värme	93 399	
Ventilation	29 802	
Elinstallationer	203 574	
Hissar	6 797	
Övriga installationer	45 113	
Huskropp	80 111	
Gårdar och grönanläggningar	130 153	
Garage och parkeringsplatser	3 198	
Vandalisering	51 730	
Självrisk	26 465	
Reparationer 2006		1 842 981
	1 680 116	1 842 981

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	161 628	
Lokaler, gemensamma utrymmen	288 785	
Tvättstugor	1 207 688	
Underhåll - Installationer	28 056	
VA/Sanitet	446 906	
Ventilation	1 154 387	
Elinstallationer	2 086 066	
Cykelrum	60 892	
Huskroppar	808 351	
Garage och parkeringsplatser	17 051	
Planerat underhåll 2006		5 864 670
	6 259 810	5 864 670

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	2 619 384	2 628 380
Fastighetsförsäkring	455 727	542 477
Arvode förvaltning	1 744 998	1 021 815
Miljö avgifter	57 600	
Kabel-TV	611 035	574 472
IT-kostnader	6 955	
Juridiska kostnader	104 978	
Revisionsarvode, externt	26 315	
Möteskostnader	43 951	
Övriga förvaltningskostnader	15 056	1 080 137
Fastighetsskötsel	1 619 208	1 363 391
Trädgårdsskötsel	714 381	
Städ	551 517	
Sotning	1 669	
Obligatoriska besiktningar	50 664	
Bevakningskostnader	198 689	
Snöröjning	293 785	
Ersättningar till hyresgäster	7 900	
Förbrukningsmateriel	22 448	
Vatten	597 860	1 214 714
El	5 056 593	5 420 818
Uppvärmning	4 005 955	4 263 386
Sophantering	787 181	622 662
	19 593 848	18 732 252

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	13 901	13 026
Kreditupplysningar	48 126	
Kontorsmateriel	34 847	
Telefon och porto	27 850	
Konstaterade förluster hyror och fordringar	6 089	
Föreningsbidrag trivselklubb/ SVOB	255 000	
Medlemsavgift HSB	63 401	
Köpta tjänster	150	
Konsultarvoden	73 103	
Advokat och rättegångskostnader	19 663	
Övriga externa kostnader	65 627	
	607 757	13 026

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
Not 8 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	1	3
Varav män	100%	100%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	300 000	243 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 088	
Föreningsvald revisor	15 000	12 000
Lön till övrig personal*	208 745	887 623
Övriga personalkostnader	0	12 949
Summa	526 833	1 155 572
Sociala kostnader	133 022	283 141
	659 855	1 438 713
*Extra tjänster för projekt Bergrummet		
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 127 203	1 127 203
Standardförbättringar	1 763 048	2 888 796
	2 890 251	4 015 999
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	43 250	8 198
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	178 147	31 500
Avgifts- och hyresfordringar	1 359	
Övriga ränteintäkter	13 188	34 386
	235 944	74 084
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 834 023	1 706 156
Övriga finansiella kostnader	5 987	13 117
	1 840 010	1 719 273
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	68 315 354	68 315 354
Värmeanläggning	68 166 705	68 166 705
	136 482 059	136 482 059
Årets anskaffningar		
P-platser	1 064 149	
Skyddsrum	1 593 077	
	2 657 226	
Summa anskaffningsvärden	139 139 285	136 482 059

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-36 053 439	-36 053 439
Standardförbättringar	-45 180 194	-42 291 398
	-81 233 633	-78 344 837
Årets avskrivning enligt plan byggnader	-1 127 203	
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 763 048	-2 888 796
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-84 123 884	-81 233 633
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 015 401	55 248 426
Varav		
Byggnader	32 727 789	32 261 915
Standardförbättringar	22 287 612	22 986 511
Taxeringsvärden		
bostäder	450 000 000	368 000 000
lokaler	12 775 000	10 221 000
Totalt taxeringsvärde	462 775 000	378 221 000
varav mark	153 775 000	153 621 000
Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	592 450	592 450
	592 450	592 450
Årets anskaffningar		
Nyckeltuber och låssystem	1 593 948	
	1 593 948	
Avyttringar och utrangeringar		
Traktor	- 454 825	
	- 454 825	0
Summa anskaffningsvärden	1 731 573	592 450
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 137 625	- 592 450
	- 137 625	- 592 450
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 593 948	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
Not 14 Pågående byggnation och förskott		
Pågående byggnation och förskott	60 871	422 869
	60 871	422 869
Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i OK, Fonus och HSB	8 887	8 887
	8 887	8 887
Not 16 Övriga fordringar		
Kundfaktura	0	19 537
	0	19 537
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	351 710	
Förutbetald vattenavgift	42 286	
Förutbetald renhållning	41 648	
Förutbetald kabel-tv-avgift	207 005	
Övriga förutbetalda driftkostnader	313 483	643 553
Förutbetalda tomträttsavgälder	207 965	
Upplupna ränteintäkter	23 210	
	1 187 307	643 553
Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 200 000	
Not 19 Kassa och bank		
Bank	0	3 069 686
Avräkning HSB	0	1 225 458
Avräkning med Swedbank	2 885 290	2 371 511
	2 885 290	6 666 654

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

		2007-08-31	2006-08-31
Not 20 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	6 100 675	12 764 157	-3 706 454
Disposition enl årsstämmobeslut		-5 864 670	
Förändring av underhållsfond			7 538 480
Avsättning till underhållsfond		4 586 000	
Uttag ur underhållsfond		-6 259 810	
Årets resultat			-4 132 247
Vid årets slut	6 100 675	5 225 677	- 300 221

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Not 21 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	48 505 009	39 220 238
Avgår nästa års amortering	- 862 656	
Skuld vid årets slut	47 642 353	39 220 238

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	5,32	2008-06-17	3 000 571		20 516	2 980 055
STADSHYPOTEK	2,87	2008-09-01	8 310 201		104 665	8 205 536
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 673 255		54 836	2 618 419
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 403 570		49 304	2 354 266
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 286 375		46 900	2 239 475
STADSHYPOTEK	3,75	2009-04-30	3 370 700			3 370 700
STADSHYPOTEK	3,75	2009-04-30	6 952 000			6 952 000
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01		3 400 000	113 336	3 286 664
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01		5 000 000	166 664	4 833 336
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01		1 600 000	53 336	1 546 664
STADSHYPOTEK	4,89	2008-04-30	4 929 406		50 952	4 878 454
STADSHYPOTEK	5,23	2011-04-30	5 294 160		54 720	5 239 440
			39 220 238	10 000 000	715 229	48 505 009

Not 22 Övriga skulder, kortfristiga

Redovisningskonto för moms	9 362	61 338
Upplupna sociala avgifter och skatter	64 475	39 393
Uttag ur reparationsfond	263	
Lån betalda 070903	155 361	
	229 461	100 731

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-08-31	2006-08-31
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	108 619	170 971
Förutbetalda hyror och avgifter	2 646 977	2 588 158
Upplupna elkostnader	152 466	
Upplupna värmekostnader	373 194	
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 470	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 269 081
Upplupna revisionsarvoden	35 986	
Upplupna styrelsearvoden	165 102	
	3 529 814	4 028 210

Stockholm 2007- **11-06**



Tomas Ransemar



Erik Bolin



Mia Ann Kim



Lena Lindgren



Ann-Charlotte Ohrelius



Bo Lövgren



Torsten Käll

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2008- **01-16**



Sören Virsand
Föreningsvald revisor



Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSBs riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm
Organisationsnummer 702002-6816

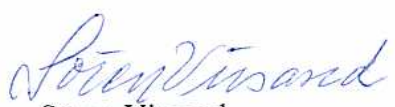
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm för räkenskapsåret 2006-09-01 – 2007-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

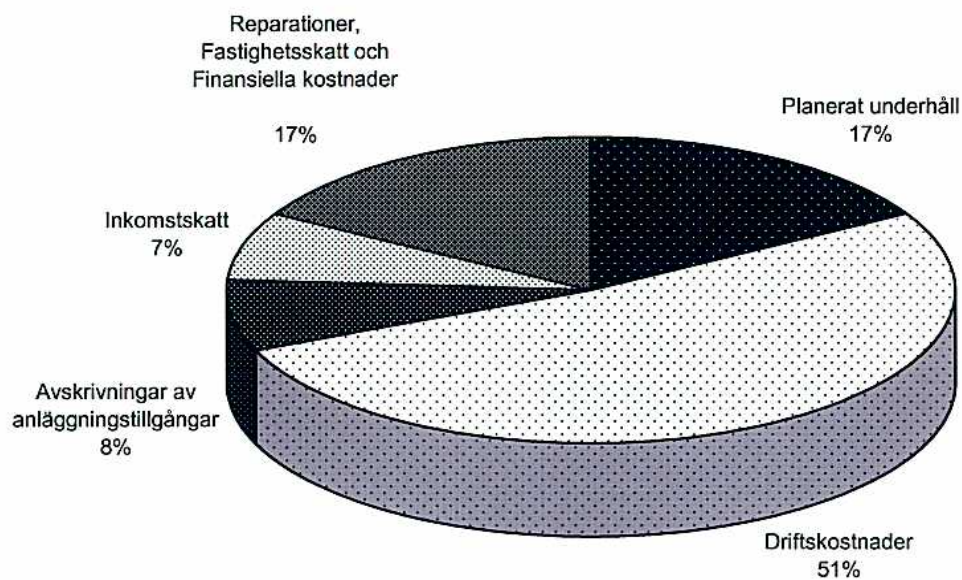
Stockholm den 16 januari 2008


Sören Virsand
Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

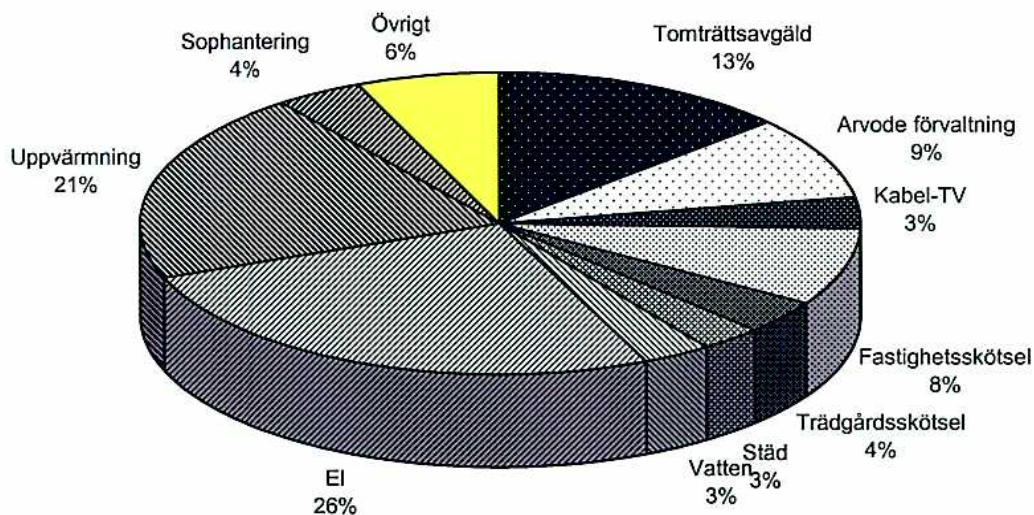
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	1 680 116	1 842 981
Planerat underhåll	6 259 810	5 864 670
Fastighetsskatt	1 713 903	1 944 214
Driftskostnader	19 593 848	18 732 252
Övriga kostnader	607 757	13 026
Personalkostnader	659 855	1 438 713
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2 890 251	4 015 999
Jämförelsestörande poster	0	1 930
Finansiella poster	1 840 010	1 721 203
Inkomstskatt	2 705 048	1 990 163
Summa kostnader	37 950 598	37 565 151



Driftkostnadsfördelning

	2007	2006
Tomträttsavgäld	2 619 384	2 628 380
Fastighetsförsäkring	455 727	542 477
Arvode förvaltning	1 744 998	1 021 815
Kabel-TV	611 035	574 472
IT-kostnader	6 955	0
Juridiska kostnader	104 978	0
Revisionsarvode, externt	26 315	0
Möteskostnader	43 951	0
Övriga förvaltningskostnader	15 056	1 080 137
Fastighetsskötsel	1 619 208	1 363 391
Trädgårdsskötsel	714 381	0
Städ	551 517	0
Sotning	1 669	0
Obligatoriska besiktnings	50 664	0
Bevakningskostnader	198 689	0
Snöröjning	293 785	0
Ersättningar till hyresgäster	7 900	0
Förbrukningsmateriel	22 448	0
Vatten	597 860	1 214 714
El	5 056 593	5 420 818
Uppvärmning	4 005 955	4 263 386
Soppantering	787 181	622 662
Summa driftkostnader	19 536 248	18 732 252



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2007	2006
BOA (kvm):	59060	59060
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	44	45
Fastighetsförsäkring	8	9
Arvode förvaltning	30	17
Kabel-TV	10	10
Juridiska kostnader	2	0
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	0	18
Fastighetsskötsel	27	23
Trädgårdsskötsel	12	0
Städ	9	0
Obligatoriska besiktningar	1	0
Bevakningskostnader	3	0
Snöröjning	5	0
Vatten	10	21
El	86	92
Uppvärmning	68	72
Sophantering	13	11
Summa driftkostnader	331	317

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.). Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av HSB:s Brf Östberga i Stockholm:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 08-602 36 00
www.riksbyggen.se