



HSB:s Brf Östberga i Stockholm
Org nr 702002-6816
Årsredovisning
1/9 2007 - 31/8 2008

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 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 stämmoordförande
2. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Bilagor	
Nyckeltal	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hsbs brf Östberga i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-09-01 - 2008-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Torsten Käll	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Föreningen
Ann-Charlotte Ohrelus	Vice ordförande	Föreningen
Emilija Ernström	Ledamot	Föreningen
Erik Bolin	Ledamot	Föreningen
Bo Lövgren	Ledamot	Föreningen
Tomas Ransemar	Ledamot	Föreningen
Börje Johansson	Ledamot	Föreningen
Lena Lindgren	Ledamot	HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter

Birgitta Skagerfält	Suppleant	Föreningen
Daniel Fransson	Suppleant	Föreningen
Kjell Ottosson	Suppleant	HSB Stockholm

Ordinarie revisorer

Sören Virsand	Revisor	Föreningen
Jörgen Götehed	Av HSBs riksförbund utsedd revisor	

Revisorssuppleanter

Anders Öhrling	Revisorsuppleant	Föreningen
----------------	------------------	------------

Valberedning

Anders Öhrling (sammankallande)
Jonas Elmtoft
Ylva Rytter

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger med tomträtt fastigheterna Stamtavlan 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 och Sysslingen 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	462 775 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

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 portavloarna.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 218 tkr och planerat underhåll för 3 708 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 98 000 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 280 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 4 586 tkr .

Större planerade åtgärder avser fasadrenovering under verksamhetsåret 2013. 

Ombyggnation

Under året påbörjades utbyte av VA- och elstammar, ombyggnationen beräknas vara klar 2010 och återfinns under pågående om- och tillbyggnad i balansräkningen.

Föreningen har beslutat att genomföra en särskild granskning av stambytesprojektet. Bakgrunden är att en grupp medlemmar känt en osäkerhet och har hört många klagomål som gjort dem tveksamma till projektet. Styrelsen rekommenderade därför den stämma som avhölls att bifalla kravet på en särskild granskning för att alla skall kunna känna trygghet i att allt kring projektet hanterats korrekt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 februari 2008 samt en extra stämma den 7 februari. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

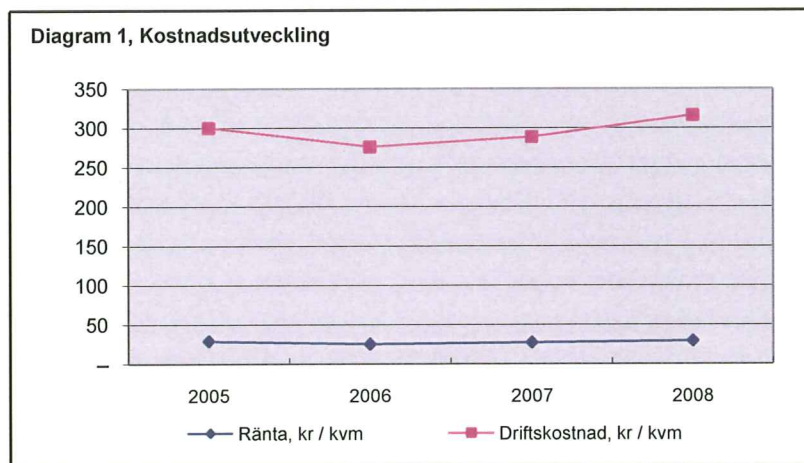
Ekonomi

Föreningen visar ett resultat på 778 tkr före fondförändring, efter fondförändring är resultatet -100 tkr. Det negativa resultatet beror på att föreningen fick betala vite efter en längre tids tvist.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	35 833	33 582	33 518	33 444
Årets resultat	778	- 4 132	- 3 971	1 437
Balansomslutning	105 502	68 042	63 163	69 612
Soliditet %	11%	16%	24%	27%
Likviditet %	65%	121%	85%	165%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	526	490	493	493
Driftskostnad, kr / kvm	316	289	276	300
Ränta, kr / kvm	29	27	25	29
Underhållsfond, kr / kvm	90	77	188	167
Lån, kr / kvm	1 102	714	578	584

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Överlåtelse

Under 2008 har 109 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 95 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-300 221
Årets resultat före fondförändring	778 378
Fondavsättning enligt stadgarna	-4 586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 707 954
Summa underskott	-399 889

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-399 889

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-09-01 2008-08-31</i>	<i>2006-09-01 2007-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	36 038 015	33 343 074
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 354 763	- 108 762
Övriga avgifter		1 800	1 800
Övriga förvaltningsintäkter	3	148 140	346 295
		<u>35 833 192</u>	<u>33 582 407</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 218 095	-1 680 116
Planerat underhåll	5	-3 707 954	-6 259 810
Fastighetsskatt		-1 197 535	-1 713 903
Driftskostnader	6	-21 461 925	-19 593 848
Övriga kostnader	7	- 547 008	- 607 757
Personalkostnader	8	- 440 769	- 659 855
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 956 642	-2 890 251
Vite Östberga krog		- 654 314	0
		<u>-33 184 241</u>	<u>-33 405 540</u>
Rörelseresultat		2 648 951	176 868
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	154 135	235 944
Räntekostnader	11	-1 982 740	-1 840 010
		<u>-1 828 605</u>	<u>-1 604 066</u>
Resultat efter finansiella poster		820 345	-1 427 198
Inkomstskatt		- 41 967	-2 705 048
Årets resultat		<u>778 378</u>	<u>-4 132 246</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
lanspråktagande av underhållsfond		3 707 954	6 259 810
Förändring av underhållsfond		<u>- 878 046</u>	<u>1 673 810</u>
Resultat efter fondförändring		- 99 668	-2 458 436

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-08-31	2007-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	59 974 058	55 015 401
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	2 366 296	1 593 948
Pågående byggnationer	14	30 856 280	60 871
		<u>93 196 634</u>	<u>56 670 220</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		93 236 421	56 710 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	16	190 512	3 445
Kundfordringar	17	12 524	21 696
Skattekonto		38 963	34 711
Övriga fordringar	18	170 459	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 728 270	1 187 307
		<u>2 140 728</u>	<u>1 247 159</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	4 000 000	7 200 000
		<u>4 000 000</u>	<u>7 200 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	21	6 124 604	2 885 290
		<u>6 124 604</u>	<u>2 885 290</u>
Summa omsättningstillgångar		12 265 332	11 332 449
SUMMA TILLGÅNGAR		105 501 753	68 042 456

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-08-31</i>	<i>2007-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 958 821	2 958 821
Upplåtelseavgifter		3 141 854	3 141 854
Underhållsfond		6 103 723	5 225 677
		<u>12 204 398</u>	<u>11 326 352</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 300 221	2 158 216
Årets resultat		778 378	-4 132 247
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 707 954	6 259 810
		<u>- 399 889</u>	<u>- 300 221</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>11 804 508</i>	<i>11 026 131</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	23	51 687 127	47 642 353
Byggnadskreditiv		23 134 432	0
		<u>74 821 559</u>	<u>47 642 353</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		940 578	862 656
Leverantörsskulder		12 512 314	1 451 053
Skatteskulder		349 694	1 963 817
Medlemmarnas reparationsfond		1 262 629	1 337 172
Övriga skulder, kortfristiga	24	187 590	229 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	3 622 881	3 529 814
		<u>18 875 686</u>	<u>9 373 972</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>93 697 245</i>	<i>57 016 325</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 501 753	68 042 456
Ställda säkerheter		132 451 000	94 376 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2008-08-31	2007-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	820 345	-1 427 198
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	2 956 642	2 890 251
	3 776 987	1 463 053
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	- 41 967	-2 705 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 735 020	-1 241 995
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 893 569	- 461 870
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	9 423 791	- 273 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 265 242	-1 976 959
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	-7 835 602	-2 234 357
Investeringar i inventarier	- 852 045	-1 593 948
Investeringar i pågående byggnation	-30 795 409	- 60 871
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 483 056	-3 889 176
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	28 134 432	10 000 000
Amortering av skuld	- 877 304	- 715 229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 257 128	9 284 771
Årets kassaflöde	39 314	3 418 636
Likvida medel vid årets början	10 085 290	6 666 654
Likvida medel vid årets slut	10 124 604	10 085 290
(se Not 20 och Not 21)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11 

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-08-31 2007-08-31

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 BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

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.

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. 

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Följande avskrivningstider tillämpas		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1,65%	
Standardförbättringar och markanläggningar	1,65- 3,25%	
Inventarier, fastighetsinventarier	5- 20%	
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	31 057 551	28 965 049
Årsavgifter, lokaler	188 993	176 121
Hyror, lokaler	3 172 224	3 162 790
Hyror, p-platser	1 619 247	1 039 113
	<u>36 038 015</u>	<u>33 343 074</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 172 027	- 9 642
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 182 737	- 84 120
Rabatter	0	- 15 000
	<u>- 354 763</u>	<u>- 108 762</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Mast avgifter	74 837	0
Återvunna fordringar	0	35 482
Försäljning av traktor	0	200 500
Carpark och övriga intäkter	73 304	110 313
	<u>148 140</u>	<u>346 295</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder, jour och felanmälningar	433 039	386 209
Vattenskador	54 310	71 757
Lokaler, gemensamma utrymmen	584 571	79 120
Tvättstugor	86 372	85 363
Vatten/Avlopp	28 391	387 325
Värme	88 174	93 399
Ventilation	62 877	29 802
Elinstallationer	8 017	203 574
Hissar	86 403	6 797
Övriga installationer	243 669	45 113
Huskropp	94 555	80 111
Gårdar och grönanläggningar	310 194	130 153
Garage och parkeringsplatser	17 101	3 198
Vandalisering	57 922	51 730
Självrisk	62 500	26 465
	<u>2 218 095</u>	<u>1 680 116</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Not 5 Planerat underhåll		
Underhållsadministration	504 179	161 628
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	288 785
Tvättstugor	0	1 207 688
Underhåll - Installationer	0	28 056
VA/Sanitet	1 179 500	446 906
Ventilation	0	1 154 387
Elinstallationer	0	2 086 066
Övriga installationer	1 296 250	60 892
Huskroppar	328 325	808 351
Garage och parkeringsplatser	399 700	17 051
	3 707 954	6 259 810
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	2 647 704	2 619 384
Fastighetsförsäkring	423 412	455 727
Arvode förvaltning	1 760 217	1 744 998
Kabel-TV	634 080	611 035
IT-kostnader	17 305	6 955
Juridiska kostnader	45 923	104 978
Revisionsarvode, externt	28 709	26 315
Möteskostnader	136 413	43 951
Övriga förvaltningskostnader	40 324	15 056
Fastighetsskötsel	1 700 963	1 619 208
Trädgårdsskötsel	844 500	714 381
Städ	581 626	551 517
Sotning	0	1 669
Obligatoriska besiktningar	0	50 664
Bevakning- och störningsjour	298 034	198 689
Snöröjning	236 246	293 785
Ersättningar till hyresgäster	0	7 900
Miljöavgifter	0	57 600
Förbrukningsmateriel	22 416	22 448
Vatten*	1 080 941	597 860
El	5 943 388	5 056 593
Uppvärmning	4 315 417	4 005 955
Sophantering	704 309	787 181
	21 461 925	19 593 848

* Föreningen erhöll återbäring från Stockholm vatten 2007

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Not 7 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	0	13 901
Kreditupplysningar	14 125	48 126
Kontorsmateriel	32 730	34 847
Telefon och porto	23 689	27 850
Konstaterade förluster hyror/avgifter	21	- 13 448
Konstaterade förluster kundfordringar	0	19 537
Medlems- och föreningsavgifter	327 667	318 401
Köpta tjänster	0	150
Konsultarvoden	31 928	73 103
Advokat och rättegångskostnader	0	19 663
Övriga externa kostnader	116 848	65 627
	<u>547 008</u>	<u>607 757</u>
Not 8 Personalkostnader		
Medelantalet anställda	1	1
Varav män	100%	100%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	300 000	300 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	23 224	3 088
Föreningsvald revisor	17 000	15 000
Lön till övrig personal	149 259	208 745
Summa	<u>489 483</u>	<u>526 833</u>
Sociala kostnader	112 286	133 022
Aktiverade kostnader tillhörande stambyte	-161 000	
	<u>440 769</u>	<u>659 855</u>
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 127 203	1 127 203
P-platser	17 554	0
Standardförbättringar	1 732 188	1 763 048
Installationer	79 697	0
	<u>2 956 642</u>	<u>2 890 251</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	56 486	43 250
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	91 986	178 147
Avgifts- och hyresfordringar	1 411	1 359
Övriga ränteintäkter	4 252	13 188
	<u>154 135</u>	<u>235 944</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 981 909	1 834 023
Övriga finansiella kostnader	831	5 987
	<u>1 982 740</u>	<u>1 840 010</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	68 315 354	68 315 354
Standardförbättringar	69 759 782	68 166 705
P-platser	1 064 149	0
	<u>139 139 285</u>	<u>136 482 059</u>
Årets anskaffningar		
Lokalupprustning	1 391 726	0
P-platser	6 242 981	0
Skyddsrum	447 744	0
Erhållet bidrag för skyddsrum	- 451 893	1 593 077
Radongolv	205 044	1 064 149
	<u>7 835 602</u>	<u>2 657 226</u>
Summa anskaffningsvärden	146 974 887	139 139 285
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 180 642	-36 053 439
Standardförbättringar	-46 943 242	-45 180 194
	<u>-84 123 884</u>	<u>-81 233 633</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	-1 127 203	-1 127 203
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 732 188	-1 763 048
Årets avskrivning markanläggningar	- 17 554	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-87 000 829	-84 123 884
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 974 058	55 015 401
Varav		
Byggnader	30 007 509	31 134 712
Standardförbättringar	21 285 247	22 816 540
P-platser	7 289 576	1 064 149
Taxeringsvärden		
bostäder	450 000 000	450 000 000
lokaler	12 775 000	12 775 000
Totalt taxeringsvärde	<u>462 775 000</u>	<u>462 775 000</u>
varav mark	153 775 000	153 775 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	137 625	592 450
Låsinstallationer	1 593 948	0
	<u>1 731 573</u>	<u>592 450</u>
Årets anskaffningar		
Möbler	25 106	0
Låsinstallationer	826 939	1 593 948
	<u>852 045</u>	<u>1 593 948</u>
 Avyttringar och utrangeringar		
Traktor	0	- 454 825
	<u>0</u>	<u>- 454 825</u>
Summa anskaffningsvärden	2 583 618	1 731 573
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 137 625	- 137 625
	<u>- 137 625</u>	<u>- 137 625</u>
Årets avskrivningar		
Låsinstallationer	- 79 697	0
	<u>- 79 697</u>	<u>0</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 217 322	- 137 625
 Restvärde enligt plan vid årets slut	2 366 296	1 593 948
Varav		
Möbler	25 106	0
Låsinstallationer	1 514 251	0
 Not 14 Pågående byggnationer		
El-installationer	3 841 990	0
Pannrum	86 799	0
Stambyte	26 927 491	60 871
	<u>30 856 280</u>	<u>60 871</u>
 Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i OK, Fonus och HSB	8 887	8 887
	<u>8 887</u>	<u>8 887</u>
 Not 16 Avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	190 512	3 445
	<u>190 512</u>	<u>3 445</u>
 Not 17 Kundfordringar		
Kundfordringar	12 524	21 696
	<u>12 524</u>	<u>21 696</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31								
Not 18 Övriga fordringar										
Momsfordringar	170 459	0								
	170 459	0								
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter										
Förutbetalt förvaltningsarvode	362 861	351 710								
Förutbetald vattenavgift	30 493	42 286								
Förutbetald renhållning	0	41 648								
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 305	207 005								
Förutbetald tomträttsavgäld	929 633	207 965								
Övriga förutbetalda driftkostnader	90 384	313 483								
Upplupna ränteintäkter	5 400	23 210								
Fastighetsförsäkring	256 194	0								
	1 728 270	1 187 307								
Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen										
Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	7 200 000								
<table><tr><td>Typ</td><td>Saldo</td><td>Ränta</td><td>Slutdatum</td></tr><tr><td>30 dagar</td><td>4 000 000</td><td>4,05</td><td>2008-09-20</td></tr></table>	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	30 dagar	4 000 000	4,05	2008-09-20		
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum							
30 dagar	4 000 000	4,05	2008-09-20							
Not 21 Kassa och bank										
Avräkning med Swedbank	6 124 604	2 885 290								
	6 124 604	2 885 290								
Not 22 Eget kapital										
	Bundet	Bundet	Fritt							
	<i>Insatser</i>									
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>								
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>							
Vid årets början	6 100 675	5 225 677	- 300 221							
Disposition enl årsstämmobeslut										
Förändring av underhållsfond			- 878 046							
Avsättning till underhållsfond		4 586 000								
Uttag ur underhållsfond		-3 707 954								
Årets resultat			778 378							
Vid årets slut	6 100 675	6 103 723	- 399 889							

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Not 23 Fastighetslån		
Fastighetslån	52 627 705	48 505 009
Avgår nästa års amortering	- 940 578	- 862 656
Skuld vid årets slut	51 687 127	47 642 353

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB			2 980 055		2 980 055	
STADSHYPOTEK	5,15	Rörlig		2 980 055	16 493	2 963 562
STADSHYPOTEK	5,83	2009-09-01	8 205 536		83 732	8 121 804
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 618 419		54 836	2 563 583
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 354 266		49 304	2 304 962
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 239 475		46 900	2 192 575
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	3 286 664		170 004	3 116 660
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01	4 833 336		249 996	4 583 340
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01	1 546 664		80 004	1 466 660
STADSHYPOTEK	4,90	Rörlig	4 878 454		50 315	4 828 139
STADSHYPOTEK	5,15	Rörlig		5 000 000	21 000	4 979 000
STADSHYPOTEK	5,23	2011-04-30	5 239 440		54 720	5 184 720
			48 505 009	7 980 055	3 857 359	52 627 705

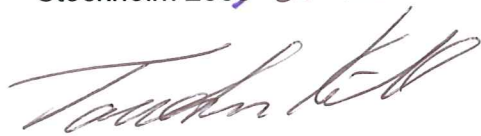
Not 24 Övriga skulder, kortfristiga

Redovisningskonto för moms	0	9 362
Sociala avgifter och skatter	5 402	64 475
Uttag ur reparationsfond	0	263
Lån betalda 080901	182 188	155 361
	187 590	229 461

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-08-31	2007-08-31
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	52 800	0
Upplupna räntekostnader	105 254	108 619
Upplupna elkostnader	304 049	152 466
Upplupna värmekostnader	190 000	373 194
Upplupna kostnader för renhållning	36 998	0
Upplupna revisionsarvoden	40 000	35 986
Upplupna styrelsearvoden	165 000	165 102
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	47 470
Förutbetalda hyror och avgifter	2 728 780	2 646 977
	<u>3 622 881</u>	<u>3 529 814</u>

Stockholm 2008-01-22



Torsten Käll

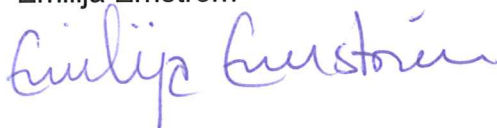


Ann-Charlotte Ohrelus



Erik Bolin

Emilija Ernström



Bo Lövgren



Tomas Ransemar

Börje Johansson



Lena Lindgren

Vår revisionsberättelse har avgivits.

Stockholm 2008-01-27



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 2007/2008. 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.

Av årsredovisningens förvaltningsberättelse framgår att beslut fattats om särskild granskning av stambytesprojektet. Denna granskning har ännu inte genomförts.

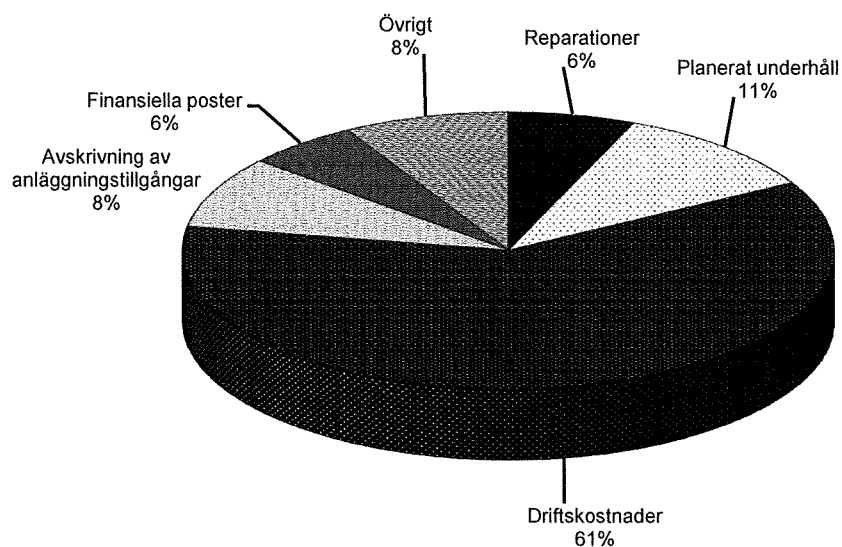
Stockholm den 27 januari 2009


Sören Virsand
Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed
BoRevision

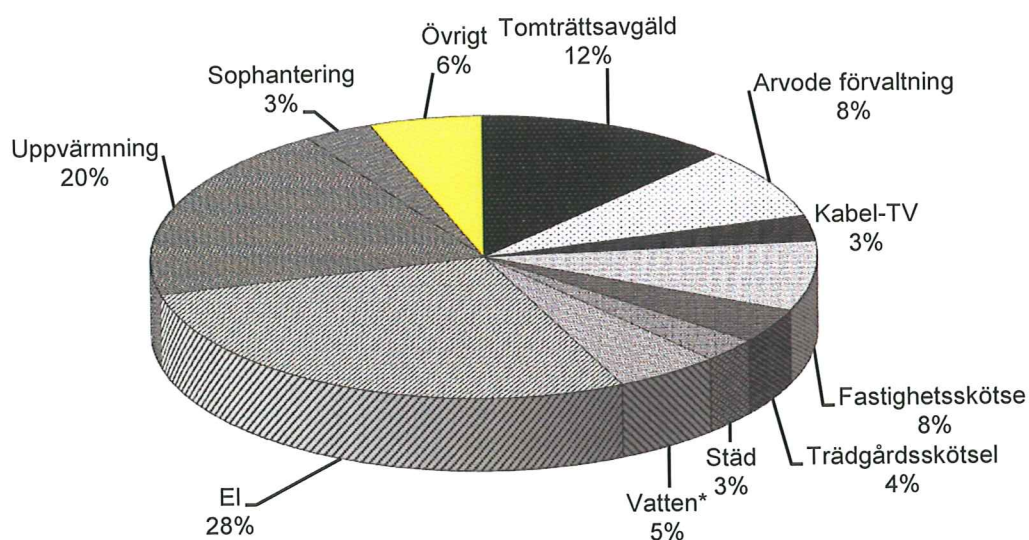
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	2 218 095	1 680 116
Planerat underhåll	3 707 954	6 259 810
Fastighetsskatt	1 197 535	1 713 903
Driftskostnader	21 461 925	19 593 848
Övriga kostnader	547 008	607 757
Personalkostnader	440 769	659 855
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 956 642	2 890 251
Vite Östberga krog	654 314	0
Finansiella poster	1 982 740	1 840 010
Inkomstskatt	41 967	2 705 048
Summa kostnader	35 208 948	37 950 598



Driftkostnadsfördelning

	2008	2007
Tomträttsavgäld	2 647 704	2 619 384
Fastighetsförsäkring	423 412	455 727
Arvode förvaltning	1 760 217	1 744 998
Kabel-TV	634 080	611 035
IT-kostnader	17 305	6 955
Juridiska kostnader	45 923	104 978
Revisionsarvode, externt	28 709	26 315
Möteskostnader	136 413	43 951
Övriga förvaltningskostnader	40 324	15 056
Fastighetsskötsel	1 700 963	1 619 208
Trädgårdsskötsel	844 500	714 381
Städ	581 626	551 517
Sotning	0	1 669
Obligatoriska besiktningar	0	50 664
Bevakning- och störningsjour	298 034	198 689
Snöröjning	236 246	293 785
Ersättningar till hyresgäster	0	7 900
Miljöavgifter	0	57 600
Förbrukningsmateriel	22 416	22 448
Vatten*	1 080 941	597 860
El	5 943 388	5 056 593
Uppvärmning	4 315 417	4 005 955
Soppantering	704 309	787 181
Summa driftkostnader	21 461 925	19 593 848



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2008	2007
BOA (kvm):	59060	59060
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	45	44
Fastighetsförsäkring	7	8
Arvode förvaltning	30	30
Kabel-TV	11	10
Juridiska kostnader	1	2
Möteskostnader	2	1
Övriga förvaltningskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	29	27
Trädgårdsskötsel	14	12
Städ	10	9
Obligatoriska besiktningar	0	1
Bevakning- och störningsjour	5	3
Snöröjning	4	5
Miljöavgifter	0	1
Vatten*	18	10
El	101	86
Uppvärmning	73	68
Sophantering	12	13
Summa driftkostnader	363	332

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 driftskostnader. 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 styrelsen i HSB:s brf Östberga i Stockholm i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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