



HSB:s Brf Östberga i Stockholm
Org nr 702002-6816
Årsredovisning
1/9 2008 - 31/8 2009

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 folkrörelseföretag 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
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Östberga i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Torsten Käll	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Föreningen
Ann-Charlotte Ohrelus	Vice ordförande	Föreningen
Börje Tallén	Ledamot	Föreningen
Martin Sunström	Ledamot	Föreningen
Daniel Fransson	Ledamot	Föreningen
Emilija Ernström	Ledamot	Föreningen
Ylva Rytter	Ledamot	Föreningen
Lena Lindgren	Ledamot	HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter

Erik Bolin	Suppleant	Föreningen
Kjell Ottosson	Suppleant	HSB Stockholm
Birgitta Skagerfält	Suppleant	Föreningen

Ordinarie revisorer

Sören Virsand	Revisor	Föreningen
Jörgen Götehed	Av HSBs riksförbund utsedd revisor	

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Anders Öhrling (sammankallande)
Jonas Elmtoft
Miroslav Zadworny

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 portavlorna.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 663 tkr och planerat underhåll för 3 675 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 199 230 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 6 641 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2009 sker med 4 586 tkr .

Större planerade åtgärder avser markombyggnad verksamhetsåret 2011 samt fasad- och takrenovering under verksamhetsåret 2013.

Ombyggnation

Det pågår större 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. Under verksamhetsåret 2009 har kostnaden för granskningen uppgått till 567 262kr som belastar resultatet för året.

Sammanfattning av granskning

Nedan följer en sammanfattning av granskningsmannen angående den av stämman beslutade granskningen av HSB:s brf Östberga i Stockholm.

Granskningsmannen har under sin granskning funnit brister i hur styrelsens organiserat sin förvaltning av föreningens verksamhet såvitt avser den generella hanteringen av gamla dokument och uppföljningen av dessa. I denna mening skulle detta också ha kunnat påverka föreningens beslut om upphandling och omfattningen av denna negativt, vilket dock inte synes ha skett i just det här fallet. Utfallet av granskningen påvisar tvärt om att beslutet att genomföra en upphandling av en total stambytes- och badrumsrenovering varit korrekt.

Granskningsmannen har ej funnit stöd för att det skulle ha förekommit oegentligheter vare sig vid upphandlingens genomförande eller vid det slutliga valet av Kungsfiskaren som totalentreprenör.

Granskningsmannen har funnit att förfrågningsunderlaget i allt väsentligt uppfyller de krav man kan ställa. Granskningsmannen har dock funnit skäl att rikta kritik mot Riksbyggen såvitt avser några av de uttalanden som Riksbyggens företrädare Jerry Kristoffersson gjort innebärande ställningstaganden till nackdel för föreningen.

Såvitt avser ersättningsmodellerna till olika bostadsrättshavare bedömer Granskningsmannen att den slutligt valda ersättningsmodellen får anses skälig.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 februari 2009. Föreningen höll två extrastämmor under verksamhetsåret med koppling till det pågående stambytet. Den första stämman hölls den 16 september och gällde styrelsens förslag om att lägga avloppsrören i badrummens tak och bygga in dem med ett undertak med spotlights. Styrelsen förslag blev nedröstat. Den andra stämman hölls den 6 november på initiativ av en minoritetsgrupp medlemmar som misstrodde styrelsen och önskade att länsstyrelsen skulle utse en särskild granskare för att granska hur upphandlingen av stambytet genomförts. Styrelsen yrkade på att minoritetens förslag skulle godkännas och så blev också fallet. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har avgifterna varit oförändrade. En höjning av årsavgifterna med 5% skedde den 1 oktober 2009 och ytterligare en höjning med 5 % kommer ske under 2010. Dessa höjningar är kopplade till det pågående stambytet.

Överlåtelser

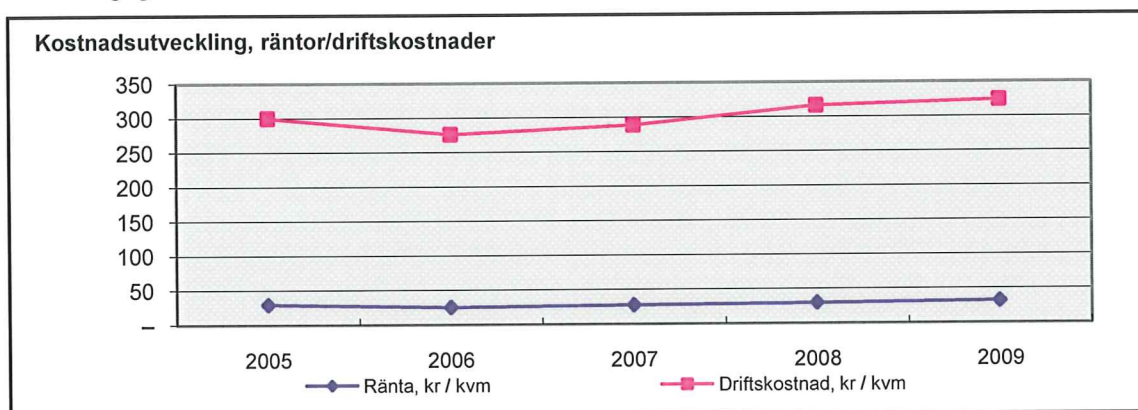
Under 2009 har 102 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 109 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	37 037	35 833	33 582	33 518	33 444
Årets resultat	1 650	778	- 4 132	- 3 971	1 437
Balansomslutning	195 449	105 502	68 042	63 163	69 612
Soliditet %	7%	11%	16%	24%	27%
Likviditet %	36%	65%	121%	85%	165%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	551	526	493	493	493
Driftskostnad, kr / kvm	324	316	289	276	300
Ränta, kr / kvm	32	29	27	25	29
Underhållsfond, kr / kvm	103	90	77	188	167
Lån, kr / kvm	2 415	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.



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-399 889
Årets resultat före fondförändring	1 650 404
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 675 268
Summa överskott	339 783

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	339 783

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

Handwritten signature

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-09-01 2009-08-31</i>	<i>2007-09-01 2008-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	37 491 589	36 038 015
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 551 929	- 354 763
Övriga avgifter		1 800	1 800
Övriga förvaltningsintäkter	3	95 713	148 140
		<u>37 037 173</u>	<u>35 833 192</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 662 936	-2 218 095
Planerat underhåll	5	-3 675 268	-3 707 954
Fastighetsavgift/skatt		-1 172 326	-1 197 535
Driftskostnader	6	-22 012 884	-21 461 925
Övriga kostnader	7	- 538 331	- 547 008
Personalkostnader	8	- 441 962	- 440 769
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 203 503	-2 956 642
Vite Östberga krog		0	- 654 314
Granskning av stambyte		- 567 262	0
		<u>-33 274 473</u>	<u>-33 184 241</u>
Rörelseresultat		3 762 700	2 648 951
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	73 588	154 135
Räntekostnader	11	-2 165 279	-1 982 740
		<u>-2 091 692</u>	<u>-1 828 605</u>
Resultat efter finansiella poster		1 671 009	820 345
Inkomstskatt		- 20 605	- 41 967
Årets resultat		<u>1 650 404</u>	<u>778 378</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
lanspråktagande av underhållsfond		3 675 268	3 707 954
Förändring av underhållsfond		<u>- 910 732</u>	<u>- 878 046</u>
Resultat efter fondförändring		739 672	- 99 668

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-08-31</i>	<i>2008-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	56 896 620	59 974 058
Maskiner och inventarier, fastighetsinventarier	13	2 240 231	2 366 296
Pågående byggnation	14	129 778 689	30 856 280
		<u>188 915 540</u>	<u>93 196 634</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter, lokaler		30 900	30 900
Långfristiga värdepappersinnehav	15	8 887	8 887
		<u>39 787</u>	<u>39 787</u>
Summa anläggningstillgångar		188 955 327	93 236 421
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		48 522	190 512
Kundfordringar		11 951	12 524
Skattekonto		610 057	38 963
Övriga fordringar	16	87 266	170 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 803 178	1 728 270
		<u>2 560 974</u>	<u>2 140 728</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	18	3 932 316	6 124 604
Summa omsättningstillgångar		6 493 290	12 265 332
SUMMA TILLGÅNGAR		195 448 617	105 501 753

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 958 821	2 958 821
Upplåtelseavgifter		3 141 854	3 141 854
Underhållsfond		7 014 455	6 103 723
		<u>13 115 130</u>	<u>12 204 398</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 399 889	- 300 221
Årets resultat		1 650 404	778 378
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 675 268	3 707 954
		<u>339 783</u>	<u>- 399 889</u>
Summa eget kapital		13 454 912	11 804 508
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	149 695 855	51 687 127
Byggnadskreditiv		14 275 787	23 134 432
		<u>163 971 642</u>	<u>74 821 559</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 867 841	940 578
Leverantörsskulder		9 591 372	12 512 314
Skatteskulder		280 714	349 694
Medlemmarnas reparationsfond		1 091 681	1 262 629
Övriga skulder, kortfristiga	21	226 169	187 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 964 285	3 622 881
		<u>18 022 063</u>	<u>18 875 686</u>
Summa skulder		181 993 705	93 697 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 448 617	105 501 753
Ställda säkerheter		216 669 500	132 451 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2009-08-31	2008-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	1 671 009	820 345
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	3 203 503	2 956 642
	4 874 512	3 776 987
Årets skatt	- 20 605	- 41 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 853 907	3 735 020
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 420 246	- 893 569
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 780 886	9 423 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 652 775	12 265 242
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-7 835 602
Investeringar i inventarier	0	- 852 045
Investeringar i pågående byggnation	-98 922 409	-30 795 409
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 922 409	-39 483 056
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	91 141 355	28 134 432
Amortering av skuld	-1 064 009	- 877 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	90 077 346	27 257 128
Årets kassaflöde	-6 192 288	39 314
Likvida medel vid årets början	10 124 604	10 085 290
Likvida medel vid årets slut	3 932 315	10 124 604
(se och Not 18)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktssredovisning 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

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.

Föreningen har tecknat ränteswapavtal med handelsbanken. Beskattningen av dessa ränteswapar tas upp när löptiden för respektive ränteswap faller ut.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,65%
Standardförbättringar och markanläggningar	1,65-10%
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	5-20%

2009-08-31 2008-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	32 528 844	31 057 551
Årsavgifter, lokaler	197 872	188 993
Hyror, lokaler	3 132 655	3 172 224
Hyror, p-platser	1 632 218	1 619 247
	37 491 589	36 038 015

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 428 995	- 172 027
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 122 934	- 182 737
	- 551 929	- 354 763

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Mast avgift, el förbrukning.	3 525	74 837
Q-park och övriga intäkter	92 188	73 304
	95 713	148 140

Not 4 Reparationer

Bostäder, jour och felanmälningar	290 072	433 039
Vattenskador	2 250	54 310
Tvättstugor	96 137	86 372
Gemensamma utrymmen	276 216	584 571
Vatten/Avlopp	150 171	28 391
Värme	13 403	88 174
Ventilation	62 645	62 877
Elinstallationer	136 250	8 017
Hissar	65 849	86 403

	2009-08-31	2008-08-31
Övriga installationer	318 371	243 669
Huskropp	115 011	94 555
Gårdar och grönanläggningar	37 829	310 194
Garage och parkeringsplatser	0	17 101
Vandalisering	50 950	57 922
Självrisk	47 783	62 500
	1 662 936	2 218 095

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration	364 704	504 179
VA/Sanitet	60 100	1 179 500
Elinstallationer	1 421 950	0
Övriga installationer	802 011	1 296 250
Huskroppar	972 112	328 325
Garage och parkeringsplatser	54 391	399 700
	3 675 268	3 707 954

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	2 921 433	2 647 704
Fastighetsförsäkring	446 326	423 412
Arvode förvaltning	1 810 191	1 760 217
Kabel-TV	653 376	634 080
IT-kostnader	6 622	17 305
Juridiska kostnader	32 234	45 923
Revisionsarvode, externt	31 180	28 709
Möteskostnader	174 939	136 413
Övriga förvaltningskostnader	40 161	40 324
Fastighetsskötsel	1 785 875	1 700 963
Trädgårdsskötsel	870 458	844 500
Städ	601 242	581 626
Obligatoriska besiktningar	105 220	0
Bevakningskostnader	242 261	298 034
Snöröjning	259 920	236 246
Förbrukningsmateriel	30 233	22 416
Vatten	1 069 376	1 080 941
El *	5 972 174	5 943 388
Uppvärmning	4 170 504	4 315 417
Soppantering	789 160	704 309
	22 012 884	21 461 925

* 15 % av elförbrukning avser stambytet och belastar projektet 2008.

Totalförbrukning 2008	7 026 087
Avgår 15 %	-1 053 913
Summa	5 972 174

2009-08-31 2008-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	14 000	14 125
Kontorsmateriel	54 776	32 730
Telefon och porto	28 935	23 689
Konstaterade förluster hyror/avgifter	107 371	21
Medlems- och föreningsavgifter	327 000	327 667
Konsultarvoden	6 250	31 928
Övriga externa kostnader	0	116 848
	538 331	547 008

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	33 636	23 224
Föreningsvald revisor	15 000	17 000
Lön till övrigpersonal	304 852	149 259
Uttagsskatt övrig personal	75 986	0
Utbildning, förtroendevalda	1 500	0
Summa	730 974	489 483
Sociala kostnader	106 163	112 286
Aktiverade kostnader tillhörande stambyte	- 395 175	- 161 000
	441 962	440 769

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 127 203	1 127 203
P-platser	120 568	17 554
Standardförbättringar	1 829 667	1 732 188
Maskiner och inventarier	5 021	0
Installationer	121 044	79 697
	3 203 503	2 956 642

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	40 391	56 486
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	27 808	91 986
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 389	1 411
Övriga ränteintäkter	0	4 252
	73 588	154 135

	2009-08-31	2008-08-31
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 160 700	1 981 909
Övriga räntekostnader	4 014	0
Övriga finansiella kostnader	565	831
	<u>2 165 279</u>	<u>1 982 740</u>
 Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	68 315 354	68 315 354
Standardförbättringar	71 352 403	69 759 782
P-platser	7 307 130	1 064 149
	<u>146 974 887</u>	<u>139 139 285</u>
Årets anskaffningar		
Lokalupprustning	0	1 391 726
P-platser	0	6 242 981
Skyddsrum	0	447 744
Erhållet bidrag för skyddsrum	0	- 451 893
Radongolv	0	205 044
	<u>0</u>	<u>7 835 602</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>146 974 887</u>	<u>146 974 887</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 307 845	-37 180 642
Standardförbättringar	-48 675 430	-46 943 242
Markanläggningar	- 17 554	0
	<u>-87 000 829</u>	<u>-84 123 884</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 127 203	-1 127 203
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 829 667	-1 732 188
Årets avskrivning p-platser	- 120 568	- 17 554
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-90 078 267</u>	<u>-87 000 829</u>
 Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>56 896 620</u>	<u>59 974 058</u>
Varav		
Byggnader	28 880 306	30 007 509
Standardförbättringar	20 847 306	21 285 247
P-platser	7 169 008	7 289 576

	2009-08-31	2008-08-31
Taxeringsvärden		
bostäder	450 000 000	450 000 000
lokaler	12 775 000	12 775 000
Totalt taxeringsvärde	462 775 000	462 775 000
varav mark	153 775 000	153 775 000
 Not 13 Maskiner och inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Möbler	25 106	0
Maskiner	137 625	137 625
Låsinstallationer	2 420 887	1 593 948
	2 583 618	1 731 573
Årets anskaffningar		
Möbler	0	25 106
Låsinstallationer	0	826 939
	0	852 045
Summa anskaffningsvärden	2 583 618	2 583 618
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 137 625	- 137 625
Installationer	- 79 697	0
	- 217 322	- 137 625
Årets avskrivningar		
Möbler	- 5 021	0
Låsinstallationer	- 121 044	- 79 697
	- 126 065	- 79 697
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 343 387	- 217 322
 Restvärde enligt plan vid årets slut	2 240 231	2 366 296
Varav		
Möbler	20 085	25 106
Installationer	2 220 146	1 514 251
 Not 14 Pågående byggnation		
El-installationer	5 634 082	3 841 990
Pannrum	698 355	86 799
Stambyte	123 446 252	26 927 491
	129 778 689	30 856 280

2009-08-31 2008-08-31

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i OKQ8, Fonus och HSB

8 887	8 887
8 887	8 887

Not 16 Övriga fordringar

Momsfordringar

87 266	170 459
87 266	170 459

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

373 958	362 861
---------	---------

Förutbetald vattenavgift

22 853	30 493
--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

54 900	53 305
--------	--------

Övriga förutbetalda driftskostnader

89 385	90 384
--------	--------

Förutbetald tomträttsavgäld

995 900	929 633
---------	---------

Upplupna ränteintäkter

0	5 400
---	-------

Fastighetsförsäkring

266 183	256 194
1 803 178	1 728 270

Not 18 Kassa och bank

Avräkning med Swedbank

3 932 316	6 124 604
3 932 316	6 124 604

Not 19 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

*Insatser
och uppl.
avgift*

*Underhålls
fond*

Resultat

Vid årets början

6 100 675

6 103 723

- 399 889

Disposition enl årsstämmobeslut

0

0

Förändring av underhållsfond

- 910 732

Avsättning till underhållsfond

4 586 000

Uttag ur underhållsfond

-3 675 268

Årets resultat

1 650 404

Vid årets slut

6 100 675

7 014 455

339 783

2009-08-31 2008-08-31

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	151 563 696	52 627 705
Avgår nästa års amortering	-1 867 841	- 940 578
Skuld vid årets slut	149 695 855	51 687 127

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,88	2012-05-04		15 000 000 *	31 238	14 968 762
STADSHYPOTEK	1,56	3 mån	6 952 000		17 380	6 934 620
STADSHYPOTEK	1,56	3 mån	3 370 700		8 427	3 362 273
STADSHYPOTEK	2,03	2014-05-05		15 000 000 *	31 238	14 968 762
STADSHYPOTEK	2,18	2017-05-04		20 000 000 *	41 650	19 958 350
STADSHYPOTEK	2,68	2012-06-11		15 000 000 *		15 000 000
STADSHYPOTEK	2,88	2014-06-11		15 000 000 *		15 000 000
STADSHYPOTEK	2,95	Rörligt	4 979 000		91 000	4 888 000
STADSHYPOTEK	2,95	Rörligt	2 963 562		88 908	2 874 654
STADSHYPOTEK	2,95	Rörligt	4 828 139		48 404	4 779 735
STADSHYPOTEK	2,99	2017-06-12		20 000 000 *		20 000 000
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 563 583		54 836	2 508 747
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 304 962		49 304	2 255 658
STADSHYPOTEK	3,40	2010-04-30	2 192 575		46 900	2 145 675
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01	3 116 660		170 004	2 946 656
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01	4 583 340		249 996	4 333 344
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01	1 466 660		80 004	1 386 656
STADSHYPOTEK	5,23	2011-04-30	5 184 720		54 720	5 130 000
STADSHYPOTEK	5,83	2009-09-01	8 121 804			8 121 804
			52 627 705	100 000 000	1 064 009	151 563 696

)* Föreningen har tecknat ränteswapar som är kopplade till dessa lån. En ränteswap passar en låntagare som tror på stigande räntor och skall ses som ett alternativ till ett bundet lån. En ränteswap innebär att motparterna byter en rörlig räntebetalning mot en fast. Ett rörligt lån tillsammans med en ränteswap kan uppnå samma effekt som för ett bundet lån. Dock med fördelen att ränteswapen medger full flexibilitet att förändra löptid, belopp och att kunna omstrukturera.

Källa: Handelsbanken

Samtliga ränteswappar är avtalade med Handelsbanken Capital Markets

15 000 000 är avtalsbundna till 2012-05-07 till en swapränta på 2,17%

15 000 000 är avtalsbundna till 2014-05-06 till en swapränta på 2,86%

20 000 000 är avtalsbundna till 2017-05-08 till en swapränta på 3,42%

15 000 000 är avtalsbundna till 2012-06-15 till en swapränta på 2,59%

15 000 000 är avtalsbundna till 2014-06-16 till en swapränta på 3,275%

20 000 000 är avtalsbundna till 2017-06-15 till en swapränta på 3,88%

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	16 831	5 402
Ränta och amortering betalda 20090901	209 338	182 188
	226 169	187 590

2009-08-31 2008-08-31

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	60 301	52 800
Upplupna räntekostnader	787 953	105 254
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 763	0
Upplupna elkostnader	275 228	304 049
Upplupna värmekostnader	177 565	190 000
Upplupna kostnader för renhållning	51 571	36 998
Upplupna revisionsarvoden	40 000	40 000
Upplupna styrelsearvoden	170 999	165 000
Övriga upplupna kostnader	573 985	0
Förutbetalda hyror och avgifter	2 812 920	2 728 780
	4 964 285	3 622 881

Stockholm 2010-01-12



Torsten Käll



Ann-Charlotte Ohrelus



Börje Tallén



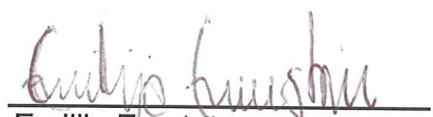
Ylva Rytter



Martin Sunström



Daniel Fransson



Emilija Ernström



Lena Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/1 2010



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 2008/2009. 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.

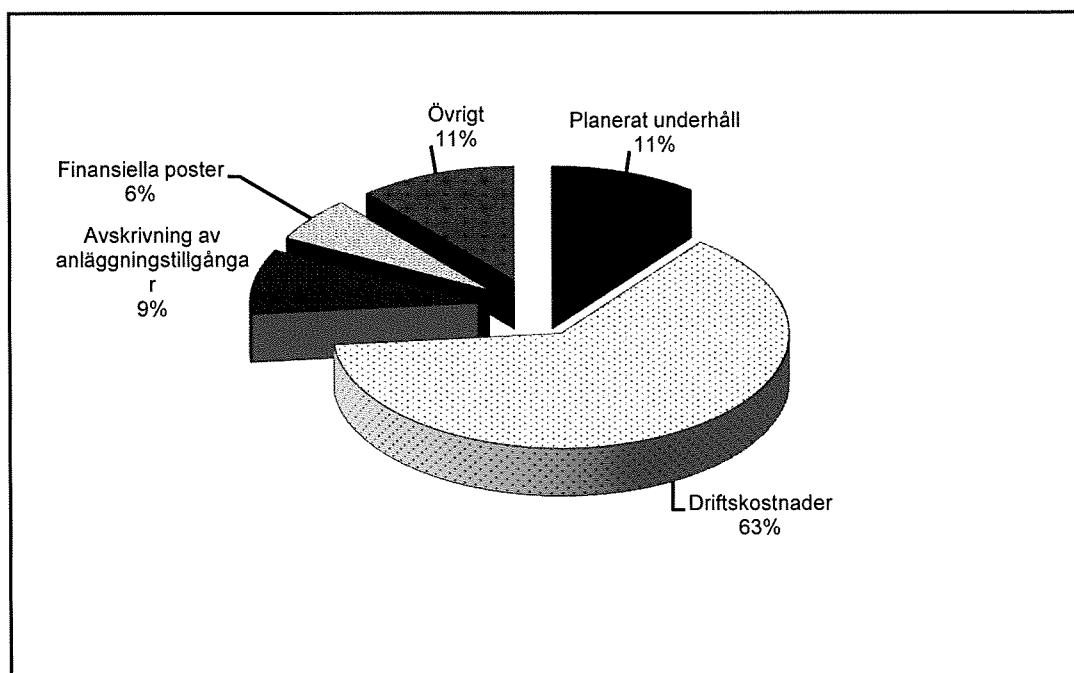
Stockholm den 19 januari 2010

Sören Virsand
Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed
BoRevision

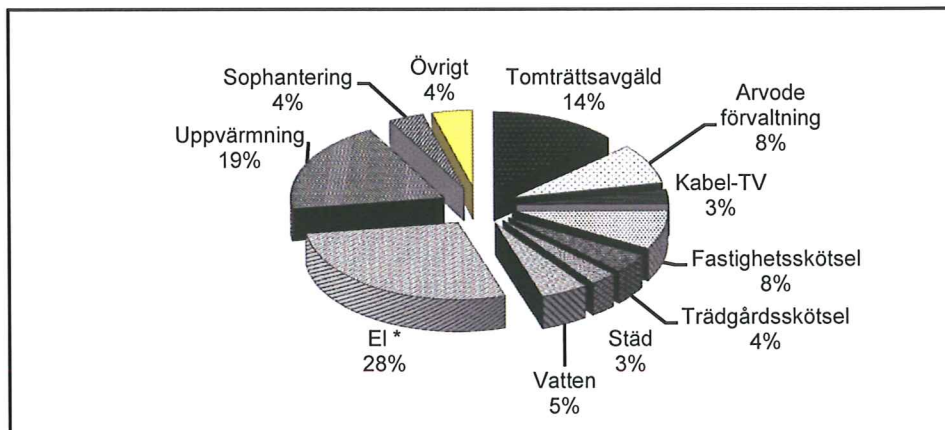
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	1 662 936	2 218 095
Planerat underhåll	3 675 268	3 707 954
Fastighetsavgift/skatt	1 172 326	1 197 535
Driftskostnader	22 012 884	21 461 925
Övriga kostnader	538 331	547 008
Personalkostnader	441 962	440 769
Avskrivning av anläggningstillgångar	3 203 503	2 956 642
Vite Östberga krog	0	654 314
Granskning av stambyte	567 262	0
Finansiella poster	2 165 279	1 982 740
Inkomstskatt	20 605	41 967
Summa kostnader	35 460 358	35 208 948



Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Tomträttsavgäld	2 921 433	2 647 704
Fastighetsförsäkring	446 326	423 412
Arvode förvaltning	1 810 191	1 760 217
Kabel-TV	653 376	634 080
IT-kostnader	6 622	17 305
Juridiska kostnader	32 234	45 923
Revisionsarvode, externt	31 180	28 709
Möteskostnader	174 939	136 413
Övriga förvaltningskostnader	40 161	40 324
Fastighetsskötsel	1 785 875	1 700 963
Trädgårdsskötsel	870 458	844 500
Städ	601 242	581 626
Obligatoriska besiktningar	105 220	0
Bevakningskostnader	242 261	298 034
Snöröjning	259 920	236 246
Förbrukningsmateriel	30 233	22 416
Vatten	1 069 376	1 080 941
El *	5 972 174	5 943 388
Uppvärmning	4 170 504	4 315 417
Sophantering	789 160	704 309
Summa driftskostnader	22 012 884	21 461 925



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2009	2008
	59060	59060
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	49	45
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	31	30
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	1	0
Möteskostnader	3	2
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	30	29
Trädgårdsskötsel	15	14
Städ	10	10
Obligatoriska besiktningar	2	0
Bevakningskostnader	4	5
Snöröjning	4	4
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	18	18
El *	101	101
Uppvärmning	71	73
Sophantering	13	12
Summa driftskostnader	373	363

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 att 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 av HSB:s Brf Östberga i Stockholms styrelse 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.

Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se