



Årsredovisning

HSBs Brf Östberga i Stockholm

Org nr 702001-6816

2009-09-01—2010-08-31

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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
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 2009-09-01 - 2010-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Anna Abrahamsson	Föreningen
Peter Bommelin	Föreningen
Kjell Ottosson	HSB Stockholm

I tur att avgå är: Torsten Käll, Daniel Fransson, Ylva Rytter och Martin Sunström, Anna Abrahamsson och Peter Bommelin.

Ordinarie revisorer

Sören Virsand	Revisor	Föreningen
Jörgen Götehed	Av HSBs riksförbund utsedd revisor	

Revisorssuppleanter

Jonas Elmtoft	Revisorsuppleant	Stämman
---------------	------------------	---------

Valberedning

Anders Öhrling (sammankallande), Jonas Elmtoft och Ove Bristrand.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m 2017.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
101	104	372	76	190

Under året har 3 lokaler byggts om till 6 stycken 2 rumslägenheter.

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser
135	593

Total tomtarea:	86 936 kvm
Total bostadsarea:	59 465 kvm
Total lokalarea:	8 435 kvm

Årets taxeringsvärde	592 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	462 775 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas 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 och miljö

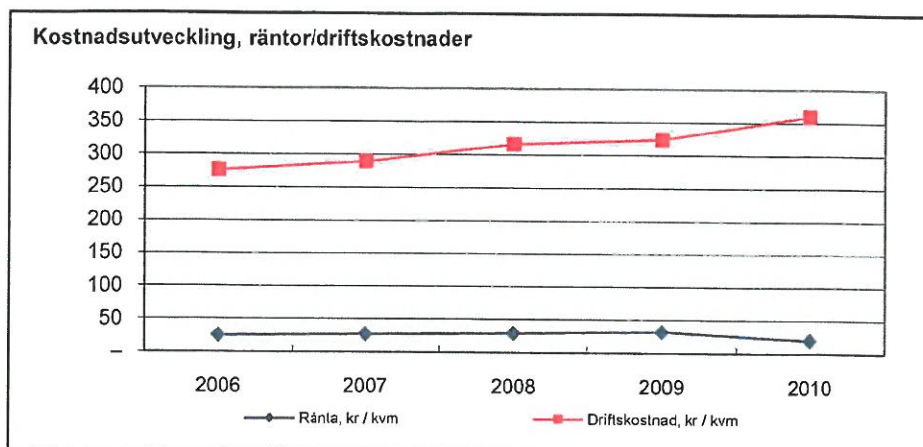
Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 298 tkr och planerat underhåll för 1 976 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 2010 sker med 4 586 tkr. En ökning av avsättning kommer att ske på sikt, en del åtgärder kan skjutas fram och även till viss del lånefinansieras.

Större planerade åtgärder avser markombyggnad verksamhetsåret 2011 samt fasad- och takrenovering under verksamhetsåret 2014.



Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna skedde med 5 % 1 oktober 2009. Ytterligare en höjning av årsavgifterna med 5 % gjordes 1 april 2010.

Dessa höjningar är kopplade till det pågående stambytet.

Styrelsen har fattat beslut om en höjning av årsavgifterna med 6% från 1 januari 2011, denna höjning beror på sedvanliga kostnadsökningar.

Överlåtelser

Under 2010 har 84 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 102 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	339 783
Årets resultat före fondförändring	2 732 021
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 976 380
Summa överskott	462 184

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	462 184

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

Ombyggnation

Stambyte

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 uppgick kostnaden för granskningen till 567 262kr. Under verksamhetsåret 2010 har ytterligare 514 014 kr tillkommit.

Sammanfattning av granskning

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.

Lokaler

Snickeriet på Stamgatan 76 har byggts om och används nu av Stamparkens vänner och brukare och av Parkleken.

Gamla postlokalen (som stått tom) är nu renoverad hyrs ut till PRB.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 februari. Styrelsen har hållit 14 protokollförda möten.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	39 275	37 037	35 833	33 582	33 518
Årets resultat	2 732	1 650	778	- 4 132	- 3 971
Balansomslutning	300 472	195 449	105 502	68 042	63 163
Soliditet %	8%	7%	11%	16%	24%
Likviditet %	36%	36%	65%	121%	85%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	611	551	526	493	493
Driftskostnad, kr / kvm	360	324	316	289	276
Ränta, kr / kvm	20	32	29	27	25
Underhållsfond, kr / kvm	142	103	90	77	188
Lån, kr / kvm	3 773	2 415	1 102	714	578

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.

BOA= Bostadarea LOA= Lokalarea

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-09-01 2010-08-31	2008-09-01 2009-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	39 646 937	37 491 589
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 573 082	- 551 929
Övriga avgifter		1 500	1 800
Övriga förvaltningsintäkter	3	199 626	95 713
		<u>39 274 981</u>	<u>37 037 173</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 297 824	-1 662 936
Planerat underhåll	5	-1 976 093	-3 675 268
Fastighetsavgift/skatt		-1 593 221	-1 172 326
Driftskostnader	6	-24 453 795	-22 012 884
Övriga kostnader	7	- 439 811	- 538 331
Personalkostnader	8	- 431 318	- 441 962
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 493 104	-3 203 503
Granskning av stambyte		- 514 014	- 567 262
		<u>-35 199 179</u>	<u>-33 274 473</u>
Rörelseresultat		4 075 802	3 762 701
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 378	0
Ränteintäkter	10	8 767	73 588
Räntekostnader	11	-1 351 995	-2 165 279
		<u>-1 340 850</u>	<u>-2 091 692</u>
Resultat efter finansiella poster		2 734 952	1 671 009
Inkomstskatt		- 2 931	- 20 605
Årets resultat		<u>2 732 021</u>	<u>1 650 404</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 976 380	3 675 268
Förändring av underhållsfond		<u>-2 609 620</u>	<u>- 910 732</u>
Resultat efter fondförändring		122 401	739 672

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	59 417 709	56 896 620
Maskiner och inventarier	13	2 114 166	2 240 231
Pågående byggnation och förskott	14	231 773 919	129 778 689
		<u>293 305 794</u>	<u>188 915 540</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		293 345 581	188 955 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		59 487	48 522
Kundfordringar		2 450	11 951
Övriga fordringar	16	671 150	697 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 852 417	1 803 179
		<u>2 585 504</u>	<u>2 560 975</u>
Kassa och bank			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		4 540 671	3 932 316
Summa omsättningstillgångar		7 126 175	6 493 291
SUMMA TILLGÅNGAR		300 471 757	195 448 617

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-08-31	2009-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		2 979 492	2 958 821
Upplåtelseavgifter		11 546 183	3 141 854
Underhållsfond		9 624 075	7 014 455
		<u>24 149 750</u>	<u>13 115 130</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		339 783	- 399 889
Årets resultat		2 732 021	1 650 404
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 976 380	3 675 268
		<u>462 184</u>	<u>339 783</u>
Summa eget kapital		24 611 933	13 454 912
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	240 260 553	149 695 855
Byggnadskreditiv		15 948 460	14 275 787
		<u>256 209 013</u>	<u>163 971 642</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		4 085 864	1 867 841
Leverantörsskulder		9 038 275	9 591 372
Skatteskulder		278 230	280 714
Medlemmarnas reparationsfond		951 300	1 091 681
Övriga skulder, kortfristiga	20	132 503	226 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 164 639	4 964 285
		<u>19 650 811</u>	<u>18 022 063</u>
Summa skulder		275 859 824	181 993 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 471 757	195 448 617
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		310 916 000	216 669 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2010-08-31	2009-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	2 734 952	1 671 009
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	3 493 104	3 203 503
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	6 228 056	4 874 512
Årets skatt	- 2 931	- 20 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 225 125	4 853 907
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 24 529	- 420 246
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 458 165	-1 780 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 658 761	2 652 775
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-5 888 128	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-107 629 312	-98 922 409
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 517 440	-98 922 409
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	100 834 368	91 141 355
Amortering av skuld	-2 792 333	-1 064 009
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	8 425 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	106 467 035	90 077 346
Årets kassaflöde	608 356	-6 192 288
Likvida medel vid årets början	3 932 315	10 124 604
Likvida medel vid årets slut	4 540 671	3 932 315
(se och)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

X

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens har inga underskottsavdrag.

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%
Inventarier	5-20%

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-08-31	2009-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	34 827 422	32 528 844
Årsavgifter, lokaler	211 269	197 872
Hyror, lokaler	2 988 016	3 132 655
Hyror, p-platser	1 620 229	1 632 218
	<u>39 646 937</u>	<u>37 491 589</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 489 643	- 428 995
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 83 438	- 122 934
	<u>- 573 082</u>	<u>- 551 929</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga lokalintäkter	0	3 525
Q-park	100 000	92 188
Försäkringsersättningar	97 790	0
Övriga rörelseintäkter	1 836	0
	<u>199 626</u>	<u>95 713</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	288 836	290 072
Vattenskador	14 720	2 250
Lokaler	11 787	0
Tvättstugor	157 102	96 137
Gemensamma utrymmen	376 686	276 216
Reparationer - Installationer	2 925	0
Vatten/Avlopp	<u>117 390</u>	<u>150 171</u>

	2010-08-31	2009-08-31
Värme	95 454	13 403
Ventilation	144 806	62 645
Elinstallationer	206 233	136 250
Tele/TV/Porttelefon	2 005	0
Hissar	284 934	65 849
Övriga installationer	291 212	318 371
Huskropp	39 918	115 011
Gårdar och grönanläggningar	94 222	37 829
Garage och parkeringsplatser	17 804	0
Vandalisering	66 190	50 950
Självrisk	85 600	47 783
	2 297 824	1 662 936

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	200 565	364 704
Lokaler, gemensamma utrymmen	65 962	594
Tvättstugor	555 766	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	253 162	0
VA/Sanitet	0	60 100
Ventilation	0	180
Elinstallationer	274 107	1 421 950
Övriga installationer	0	801 831
Huskroppar	626 531	971 518
Garage och parkeringsplatser	0	54 391
	1 976 093	3 675 268

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	3 168 434	2 921 433
Fastighetsförsäkring	458 439	446 326
Arvode förvaltning	1 837 433	1 810 191
Kabel-TV	659 575	653 376
IT-kostnader	9 466	6 622
Juridiska kostnader	164 885	32 234
Revisionsarvode, externt	63 752	31 180
Möteskostnader	111 089	174 939
Övriga förvaltningskostnader	57 018	40 161
Fastighetsskötsel	1 806 294	1 785 875
Trädgårdsskötsel	880 983	870 458
Städ	604 221	601 242
Obligatoriska besiktningar	90 924	105 220
Bevakningskostnader	274 162	242 261
Snöröjning	861 156	259 920
Förbrukningsmateriel	17 392	30 233
Fordons- och maskinkostnader	2 625	0

	2010-08-31	2009-08-31
Vatten	1 192 031	1 069 376
EI *)	7 038 970	5 972 174
Uppvärmning	4 450 191	4 170 504
Sophantering	704 755	789 160
	<u>24 453 795</u>	<u>22 012 884</u>
*)15 % av elförbrukning avser stambytet och belastar projektet		
Totalförbrukning 2010		
	8 281 360	
	<u>-1 242 390</u>	
	7 038 970	
Not 7 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	0	14 000
Kontorsmateriel	34 221	54 776
Telefon och porto	29 069	28 935
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	107 371
Medlems- och föreningsavgifter	323 000	327 000
Köpta tjänster	4 950	0
Konsultarvoden	46 471	6 250
Övriga externa kostnader	2 100	0
	<u>439 811</u>	<u>538 331</u>
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Uttagsskatt övrigt	0	75 986
Styrelsearvode	300 000	300 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	26 411	33 636
Lön övrig personal	249 107	304 852
Föreningsvald revisor	15 000	15 000
Utbildning, förtroendevalda	1 500	1 500
Summa	<u>592 018</u>	<u>730 974</u>
Sociala kostnader	125 623	106 163
Aktiverade kostnader stambyte	<u>-286 323</u>	<u>-395 175</u>
	431 318	441 962
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 127 203	1 127 203
Markanläggningar	120 568	120 568
Standardförbättringar	2 119 268	1 829 667
Maskiner och inventarier	5 021	5 021
Installationer	121 044	121 044
	<u>3 493 104</u>	<u>3 203 503</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 200	40 391
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	0	27 808
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	4 568	5 389
	<u>8 767</u>	<u>73 588</u>

X

	2010-08-31	2009-08-31
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 351 095	2 160 700
Övriga räntekostnader	0	4 014
Övriga finansiella kostnader	900	565
	<u>1 351 995</u>	<u>2 165 279</u>
Not 12 Byggnader		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	68 315 354	68 315 354
Standardförbättringar	71 352 403	71 352 403
P-platser	7 307 130	7 307 130
	<u>146 974 887</u>	<u>146 974 887</u>
Årets anskaffningar		
5 ledar system el	5 888 128	0
	<u>5 888 128</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	152 863 015	146 974 887
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-39 435 048	-38 307 845
Standardförbättringar	-50 505 097	-48 675 430
Markanläggningar	- 138 122	- 17 554
	<u>-90 078 267</u>	<u>-87 000 829</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 127 203	-1 127 203
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 119 268	-1 829 667
Årets avskrivning markanläggningar	- 120 568	- 120 568
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-93 445 306	-90 078 267
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 417 709	56 896 620
Varav		
Byggnader	33 641 231	28 880 306
Standardförbättringar	18 728 038	20 847 306
Markanläggningar	7 048 440	7 169 008
Taxeringsvärden		
bostäder	579 000 000	450 000 000
lokaler	13 379 000	12 775 000
Totalt taxeringsvärde	<u>592 379 000</u>	<u>462 775 000</u>
varar mark	195 392 000	153 775 000

2010-08-31 2009-08-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

25 106 25 106

Maskiner

137 625 137 625

Installationer

2 420 887 2 420 887

2 583 618 2 583 618

Årets anskaffningar

0 0

Summa anskaffningsvärden

2 583 618 2 583 618

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 10 042 0

Maskiner

- 137 625 - 137 625

Installationer

- 200 741 - 79 697

- 343 387 - 217 322

Årets utrangeringar

0 0

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 5 021 - 5 021

Installationer

- 121 044 - 121 044

- 126 065 - 126 065

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 469 452 - 343 387

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 114 166 2 240 231

Varav

Maskiner

15 064 20 085

Installationer

2 099 102 2 220 146

Not 14 Pågående byggnation och förskott

5 ledar system el (flyttat till Not 12)

0 5 634 082

Pannrum

1 134 012 698 355

Stambyte (årets kostnad= 107 193 655)

230 639 907 123 446 252

231 773 919 129 778 689

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i OKQ8, Fonus och HSB

8 887 8 887

8 887 8 887

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

589 264 610 057

Momsfordringar

81 886 87 266

671 150 697 323

2010-08-31 2009-08-31

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	0	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	375 445	373 958
Förutbetald vattenavgift	0	22 853
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 287	54 900
Övriga förutbetalda driftskostnader	66 262	89 385
Tomträttsavgäld	1 086 266	995 900
Fastighetsförsäkring	269 157	266 183
	1 852 417	1 803 179

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	6 100 675	7 014 455	339 783
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Nya insatser och uppl. Avgifter (omb.lokalerna)	8 425 000		
Förändring av underhållsfond			-2 609 620
Avsättning till underhållsfond		4 586 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 976 380	
Årets resultat			2 732 021
Vid årets slut	14 525 675	9 624 075	462 184

X

2010-08-31 2009-08-31

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	244 346 417	151 563 696
Avgår nästa års amortering	-4 085 864	-1 867 841
Skuld vid årets slut	240 260 553	149 695 855

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,88	12-05-04	14 968 762		124 952	14 843 810
STADSHYPOTEK	2,57	3 mån	6 934 620		69 520	6 865 100
STADSHYPOTEK	2,57	3 mån	3 362 273		33 708	3 328 565
STADSHYPOTEK	2,67	14-05-05	14 968 762		124 952	14 843 810
STADSHYPOTEK	2,82	17-05-04	19 958 350		166 600	19 791 750
STADSHYPOTEK	3,50	12-06-11	15 000 000		124 952	14 875 048
STADSHYPOTEK	3,70	14-06-11	15 000 000		124 952	14 875 048
STADSHYPOTEK	2,63	11-02-24	4 888 000		47 980	4 731 755
STADSHYPOTEK	2,63	11-02-24	2 874 654		86 908	2 787 746
STADSHYPOTEK			4 779 735	löst	63 001	
STADSHYPOTEK	3,80	17-06-12	20 000 000		166 600	19 833 400
STADSHYPOTEK	2,56	11-02-01	2 508 747		53 465	2 455 282
STADSHYPOTEK	2,56	11-02-01	2 255 658		48 071	2 207 587
STADSHYPOTEK	2,07		2 145 675	löst	45 728	
STADSHYPOTEK	1,98	11-06-30		52 500 000		52 500 000
STADSHYPOTEK	4,17	11-12-01	2 946 656		170 004	2 776 652
STADSHYPOTEK	4,17	11-12-01	4 333 344		249 996	4 083 348
STADSHYPOTEK	4,17	11-12-01	1 386 656		80 004	1 306 652
STADSHYPOTEK	4,49	18-01-30		50 000 000	875 000	49 125 000
STADSHYPOTEK	5,23	11-04-30	5 130 000		54 720	5 075 280
STADSHYPOTEK	1,74	11-09-01	8 121 804		81 220	8 040 584
			151 563 696	102 500 000	2 792 333	244 346 417
				lösta lån	6 924 946	

Föreningen har tecknat ränteswap. 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%

2010-08-31 2009-08-31

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter

6 942 16 831

Ränta och amortering betalda 20090901

125 561 209 338

132 503 226 169

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter

0 60 301

Upplupna räntekostnader

1 048 693 787 953

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll

0 13 763

Upplupna elkostnader

304 410 275 228

Upplupna vattenavgifter

41 778 0

Upplupna värmekostnader

171 853 177 565

Upplupna kostnader för renhållning

31 849 51 571

Upplupna revisionsarvoden

64 750 40 000

Upplupna styrelsearvoden

197 841 170 999

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

135 894 573 985

Förutbetalda hyror och avgifter

3 167 571 2 812 920

5 164 639 4 964 285

Stockholm 2010-10-26



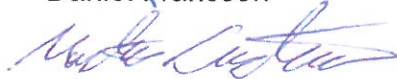
Torsten Käll



Ylva Rytter



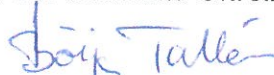
Daniel Fransson



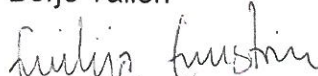
Martin Sunström



Ann-Charlotte Ohrelus



Börje Tallén



Emilija Ernström



Lena Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2010-01-31



Sören Virsund

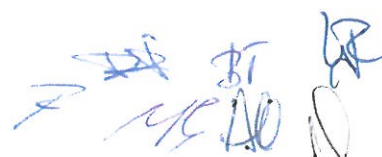
Föreningsvald revisor



Jörgen Götehed

BoRevision AB

Av HSB 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 2009/2010. 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.

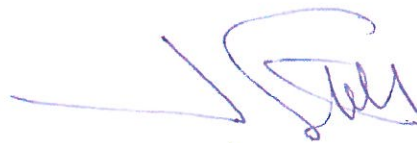
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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.

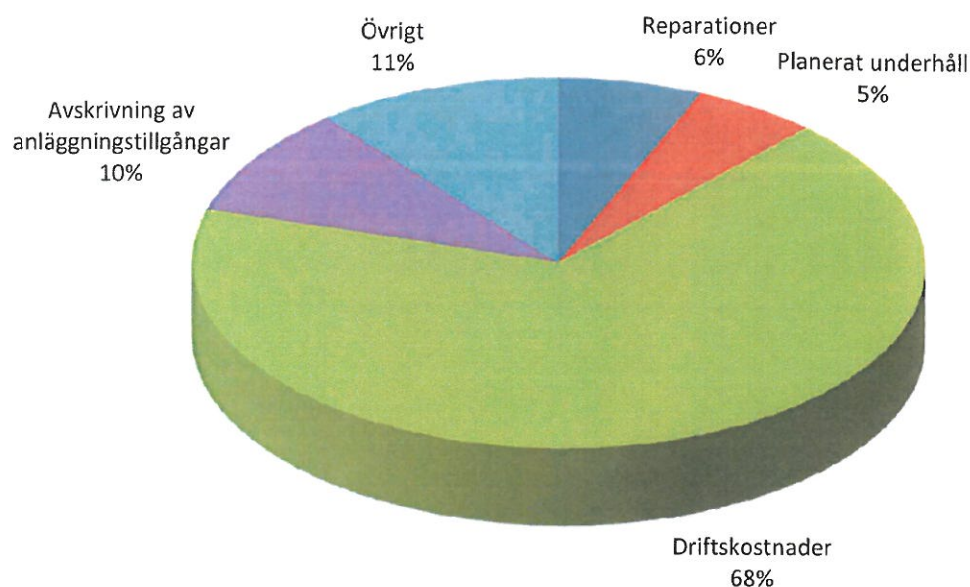
Stockholm den 31 januari 2011


Sören Virsund
Av föreningen vald revisor


Jörgen Götehed
BoRevision

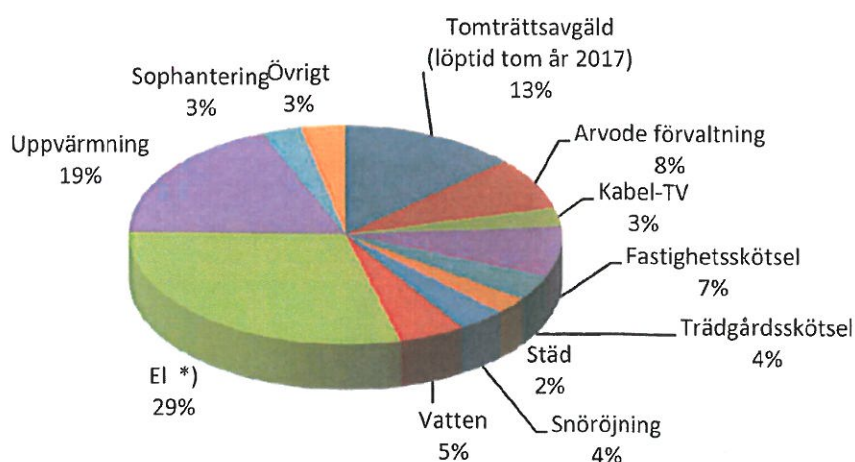
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	2 297 824	1 662 936
Planerat underhåll	1 976 093	3 675 268
Fastighetsavgift/skatt	1 593 221	1 172 326
Driftskostnader	24 453 795	22 012 884
Övriga kostnader	439 811	538 331
Personalkostnader	431 318	441 962
Avskrivning av anläggningstillgångar	3 493 104	3 203 503
Granskning av stambyte	514 014	567 262
Finansiella poster	1 351 995	2 165 279
Inkomstskatt	2 931	20 605
Summa kostnader	36 554 105	35 460 357



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	3 168 434	2 921 433
Fastighetsförsäkring	458 439	446 326
Arvode förvaltning	1 837 433	1 810 191
Kabel-TV	659 575	653 376
IT-kostnader	9 466	6 622
Juridiska kostnader	164 885	32 234
Revisionsarvode, externt	63 752	31 180
Möteskostnader	111 089	174 939
Övriga förvaltningskostnader	57 018	40 161
Fastighetsskötsel	1 806 294	1 785 875
Trädgårdsskötsel	880 983	870 458
Städ	604 221	601 242
Obligatoriska besiktningar	90 924	105 220
Bevakningskostnader	274 162	242 261
Snöröjning	861 156	259 920
Förbrukningsmateriel	17 392	30 233
Fordons- och maskinkostnader	2 625	0
Vatten	1 192 031	1 069 376
El *)	7 038 970	5 972 174
Uppvärmning	4 450 191	4 170 504
Sophantering	704 755	789 160
Summa driftskostnader	24 453 795	22 012 884



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA+LOA (kvm):	67900	67900
Bostadsyta+lokalyta	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	47	43
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	27	27
Kabel-TV	10	10
Juridiska kostnader	2	0
Revisionsarvode, externt	1	0
Möteskostnader	2	3
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	27	26
Trädgårdsskötsel	13	13
Städ	9	9
Obligatoriska besiktningar	1	2
Bevakningskostnader	4	4
Snöröjning	13	4
Vatten	18	16
El *)	104	88
Uppvärmning	66	61
Sophantering	10	12
Summa driftskostnader	360	324

HSB:s Brf Östberga i Stockholm

702002-6816

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 25% 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, 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. 0771-860 860
www.riksbyggen.se