



Årsredovisning

HSBs Brf Östberga i Stockholm

Org nr 702002-6816

2010-09-01—2011-08-31

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 stämмоорdförande
2. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	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 2010-09-01 - 2011-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Torsten Käll	Ordförande
Ann-Charlotte Ohrelius	Vice ordförande
Ylva Rytter	Sekreterare
Emilija Ernström	Ledamot
Börje Tallén	Ledamot
Lena Lindgren	Ledamot, utsedd av HSB Stockholm
Daniel Fransson	Ledamot
Anna Abrahamsson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Josef Dadoun	
Peter Bommelin	
Kjell Ottosson	utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå är ledamöterna Ann-Charlotte Ohrelius, Emilija Ernström, Börje Tallén och suppleanterna Peter Bommelin och Josef Dadoun.

Ordinarie revisorer

Sören Virsand	Föreningsrevisor
Jörgen Götehed	Av HSB:s riksförbund utsedd revisor

Revisorssuppleanter

Rumi Delwar

Valberedning

Joakim Reuterborg (sammankallande) Fred Lindblom och Yvonne Lindberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, av Emilija Ernström, Torsten Käll och Ann-Charlotte Ohrelius 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	Totalt
101	114	373	76	191	855

Under året har lokaler byggts om till 10 stycken 2 rumslägenheter.
Dessutom har tidigare två lokaler byggts om till en 3 rums- respektive fem rums lägenhet.

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	Förråd
80	593	206

Total tomtarea:	86 936 kvm
Total bostadsarea:	60 169 kvm
Total lokalarea:	7 731 kvm

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar, fr o m 2011-04-01 innan dess 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 porttavlor.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 796 tkr och planerat underhåll för 3 029 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 2011 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 2012 samt fasad- och takrenovering under verksamhetsåret 2014.

Stambyte

Ett större utbyte av VA- och elstammar färdigställdes i februari 2011. Dock återstår en tvistig faktura på 5 000 000 varav 4 000 000 upptagits i denna redovisning. Kostnaderna återfinns i balansräkningen under rubriken pågående projekt.

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. Kostnaden för granskningen uppgick till 1 081 276 kronor.

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

Lokaler på baksidan av Stamgatan 76-88 är ombyggda till lägenheter som fått ny adress: Stamgatan 66 A- F och 68 A- D.

Tre lokaler på Stamgatan 9,33 och 74 har byggts om till övernattningslägenheter

Skyddsrummet (bergrummet) som står tomt sedan hyresgästens konkurs. Detta medför kostnader för hyresbortfall och uppvärmning. Föreningen är skyldig att hålla lokalen i visst skick enligt Räddningsverkets normer och krav. 

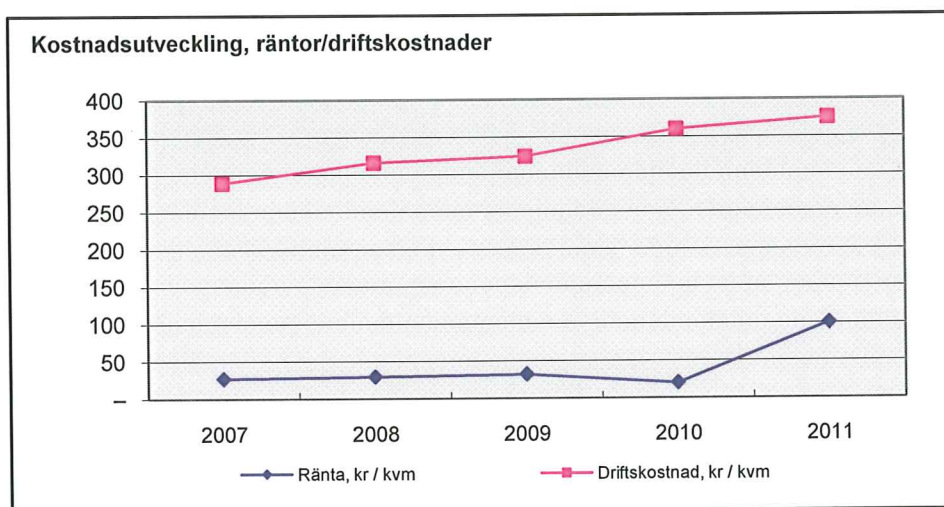
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 februari 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten. Dessutom har ett antal arbetsgrupper haft möten.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	41 848	39 275	37 037	35 833	33 582
Årets resultat	- 1 034	2 732	1 650	778	- 4 132
Balansomslutning	359 592	300 472	195 449	105 502	68 042
Soliditet %	9%	8%	7%	11%	16%
Likviditet %	53%	36%	36%	65%	121%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	626	611	551	526	493
Driftskostnad, kr / kvm	375	360	324	316	289
Ränta, kr / kvm	100	20	32	29	27
Underhållsfond, kr / kvm	165	142	103	90	77
Lån, kr / kvm	4 488	3 773	2 415	1 102	714



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= Bostadsarea, LOA= Lokalarea

Årsavgifter

Föreningen höjde avgifterna med 6 % 1 januari 2011. På grund av ökade räntekostnader och stigande kostnader för drift, framför allt el och värme och för att täcka in tidigare ej gjorda reservationer för underhåll, höjdes avgifterna med ytterligare 12% 1 oktober 2011.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret 2011 har 99 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 84 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	t om 140331	Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	t om 140331	Yttre skötsel
ISS Sverige AB		Lokalvård
ComHem		Kabel-TV
Kone		Hissar
Svenska Störningsjouren AB		Störningsjour
Fortum AB		Fjärrvärme, nätavgifter el
Kraft & Kultur i Sv. AB		El (från 1 september Luleå Energi)
Renhållningsförvaltningen		Sophantering, container
Apelns Express AB		Grovsopor

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	462 184
Årets resultat före fondförändring	-1 034 088
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 586 000
Årets inspråktagande av underhållsfond	3 029 464
Summa underskott	-2 128 441

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-2 128 441

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>2010-09-01 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01 2010-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	42 254 973	39 646 937
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 603 010	- 573 082
Övriga avgifter		1 800	1 500
Övriga förvaltningsintäkter	3	194 549	199 626
		<u>41 848 312</u>	<u>39 274 981</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 795 993	-2 297 824
Planerat underhåll	5	-3 029 464	-1 976 093
Fastighetsavgift/skatt		-1 225 724	-1 593 221
Driftskostnader	6	-25 478 847	-24 453 795
Övriga kostnader	7	- 781 811	- 439 811
Personalkostnader	8	- 650 000	- 431 318
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 130 715	-3 493 104
Jämförelsestörande poster		0	- 514 014
		<u>-36 092 554</u>	<u>-35 199 179</u>
Rörelseresultat		5 755 758	4 075 802
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		65	2 378
Ränteintäkter	10	22 655	8 767
Räntekostnader, fastighetslån		-6 815 497	-1 351 995
		<u>-6 792 777</u>	<u>-1 340 850</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 037 019	2 734 952
Inkomstskatt	11	2 931	- 2 931
Årets resultat		<u>-1 034 088</u>	<u>2 732 021</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 029 464	1 976 380
Förändring av underhållsfond	-1 556 536	-2 609 620
Resultat efter fondförändring	-2 590 624	122 401

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	342 885 456	59 417 709
Maskiner och inventarier	13	1 988 101	2 114 166
Pågående arbete, stambyte		0	231 773 919
		<u>344 873 557</u>	<u>293 305 795</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		30 900	30 900
Långfristiga värdepappersinnehav	14	8 887	8 887
		<u>39 787</u>	<u>39 787</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>344 913 344</u>	<u>293 345 582</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		178 073	59 487
Kundfordringar		84 385	2 450
Skattefordringar		345 678	0
Övriga fordringar	15	1 296 596	671 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 790 668	1 852 417
		<u>3 695 400</u>	<u>2 585 504</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel	17	194 923	0
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		10 788 629	4 540 671
		<u>10 983 553</u>	<u>4 540 671</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>14 678 953</u>	<u>7 126 175</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>359 592 297</u>	<u>300 471 757</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 013 550	2 979 492
Upplåtelseavgifter		19 298 366	11 546 183
Underhållsfond		11 180 611	9 624 075
		<u>33 492 527</u>	<u>24 149 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		462 184	339 783
Årets resultat		-1 034 089	2 732 021
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 029 464	1 976 380
		<u>-2 128 442</u>	<u>462 184</u>
Summa eget kapital		31 364 085	24 611 933
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	300 688 611	240 260 553
Byggnadskreditiv		0	15 948 460
		<u>300 688 611</u>	<u>256 209 013</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		4 073 848	4 085 864
Leverantörsskulder		6 183 635	9 038 275
Skatteskulder		0	278 230
Medlemmarnas reparationsfond		879 168	951 300
Övriga skulder, kortfristiga	20	10 944 569	132 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 458 381	5 164 639
		<u>27 539 601</u>	<u>19 650 811</u>
Summa skulder		328 228 212	275 859 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		359 592 297	300 471 757

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 320 529 211 310 916 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010. Dock ska skatt erläggas på t ex swap-räntor och andra finansiella instrument.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% 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

0,25% progressiv plan

Standardförbättringar och markanläggningar

1,65-10%

Inventarier

5-20%

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-08-31 2010-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

37 637 125 34 827 422

Årsavgifter, lokaler

226 880 211 269

Hyror, lokaler

2 644 087 2 988 016

Hyror, p-platser

1 746 880 1 620 229

42 254 973 39 646 937

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler

- 534 829 - 489 643

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 68 181 - 83 438

- 603 010 - 573 082

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Q-park

100 000 100 000

Ersättning indriven hyresfordran

39 992 0

Försäkringsersättningar

48 469 97 790

Övriga rörelseintäkter

6 088 1 836

194 549 199 626

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration

37 015 288 836

Vattenskador

0 14 720

Bostäder

14 617 0

Lokaler

11 340 11 787

Tvättstugor

90 674 157 102

Gemensamma utrymmen

280 533 376 686

Reparationer - Installationer

0 2 925

Vatten/Avlopp

220 717 117 390

Värme

174 961 95 454

Ventilation

91 028 144 806

Elinstallationer

174 158 206 233

Tele/TV/Porttelefon

0 2 005

Hissar

0 284 934

Övriga installationer

268 363 291 212

Huskropp

266 131 39 918

Gårdar och grönanläggningar

104 959 94 222

Garage och parkeringsplatser

4 385 17 804

Vandalisering

57 112 66 190

Självrisk

0 85 600

2011-08-31 2010-08-31

1 795 993 2 297 824

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration	145 004	200 565
Lokaler, gemensamma utrymmen	75 053	65 962
Tvättstugor	0	555 766
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	253 162
VA/Sanitet	534 321	0
Värme	620 236	0
Elinstallationer, trapphusbelysning	1 318 032	274 107
Huskroppar	262 787	626 531
Gårdar och grönanläggningar	74 031	0
	3 029 464	1 976 093

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	3 258 799	3 168 434
Fastighetsförsäkring	438 342	458 439
Arvode förvaltning	1 524 248	1 837 433
Kabel-TV	669 779	659 575
IT-kostnader	9 887	9 466
Juridiska kostnader	25 960	164 885
Revisionsarvode, externt	42 475	63 752
Möteskostnader	139 895	111 089
Övriga förvaltningskostnader	63 591	57 018
Fastighetsskötsel	1 852 733	1 806 294
Trädgårdsskötsel	785 618	880 983
Städ	748 306	604 221
Serviceavtal och besiktningar	59 516	90 924
Bevakningskostnader	309 518	274 162
Snöröjning	743 419	861 156
Förbrukningsmateriel	23 657	17 392
Fordons- och maskinkostnader	2 625	2 625
Vatten	978 025	1 192 031
El *)	8 540 562	7 038 970
Uppvärmning	4 564 435	4 450 191
Sophantering, supsug, hushållssopor	369 410	309 692
Sophantering, grovsopor	328 047	395 063
	25 478 847	24 453 795

*) föregående år belastade 15% av elkostnaden stambytet

Total förbrukning . 8 281 360
-1 242 390
7 038 970

2011-08-31 2010-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	13 500	0
Kontorsmateriel	13 740	34 221
Telefon och porto	28 430	29 069
Medlems- och föreningsavgifter	301 100	323 000
Köpta tjänster	0	4 950
Konsultarvoden, bl a hjälp förfrågningsunderlag förvaltning	285 151	46 471
Bankkostnader	1 356	0
Advokat och rättegångskostnader	90 744	0
Av stämman beslutade anslag	45 000	0
Kommunens miljöavgift	2 790	0
Övriga externa kostnader	0	2 100
	781 811	439 811

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	360 000	300 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	26 411
Lön övrig personal	215 525	249 107
Föreningsvald revisor	18 000	15 000
Utbildning, förtroendevalda	39 868	1 500
Summa	633 393	592 018
Sociala kostnader	139 553	125 623
Aktiverade kostnader stambyte	- 122 946	- 286 323
	650 000	431 318

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	888 577	1 127 203
Markanläggningar	120 568	120 568
Standardförbättringar	1 995 505	2 119 268
Maskiner och inventarier	5 021	5 021
Installationer	121 044	121 044
	3 130 715	3 493 104

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 617	4 200
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 208	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 918	4 568
Övriga ränteintäkter	3 913	0
	22 655	8 767

Not 11 Inkomstskatt

Inkomstskatt, återföring från 2010	- 2 931	2 931
	- 2 931	2 931

se även text första sidan "Noter till resultat- och balansräkningen"

2011-08-31 2010-08-31

Not 12 Byggnader
Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	68 315 354	68 315 354
Standardförbättringar	77 238 031	71 352 403
Markanläggning	7 307 130	7 307 130
	152 860 515	146 974 887

Årets anskaffningar

Stambyte & ombyggnad 6 lägenheter	272 936 375	—
Ombyggnad p-platser	56 700	—
5 ledarsystem el	0	5 888 128
Nybyggnad av 10 lägenheter	13 481 822	0
	286 474 897	5 888 128

Summa anskaffningsvärden

439 335 412 152 863 015

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-40 562 251	-39 435 048
Standardförbättringar	-52 624 365	-50 505 097
Markanläggningar	- 258 690	- 138 122
	-93 445 306	-90 078 267

Årets avskrivning byggnader

- 888 577 -1 127 203

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 995 505 -2 119 268

Årets avskrivning markanläggningar

- 120 568 - 120 568

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-96 449 956 -93 445 306

Restvärde enligt plan vid årets slut

342 885 456 59 417 709

Varav

Byggnader	26 864 526	33 641 231
Standardförbättringar	36 099 983	18 728 038
Markanläggningar	6 927 872	7 048 440

Taxeringsvärden

bostäder	579 000 000	579 000 000
lokaler	13 379 000	13 379 000

Totalt taxeringsvärde

592 379 000 592 379 000

varav mark 195 392 000 195 392 000

2011-08-31 2010-08-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Möbler	25 106	25 106
Maskiner	137 625	137 625
Låssystem	2 420 887	2 420 887
	<u>2 583 618</u>	<u>2 583 618</u>

Årets anskaffningar

	0	0
--	---	---

Summa anskaffningsvärden

2 583 618	2 583 618
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 15 063	- 10 042
Maskiner	- 137 625	- 137 625
Installationer	- 321 785	- 200 741
	<u>- 469 452</u>	<u>- 343 387</u>

Årets avskrivningar

Möbler	- 5 021	- 5 021
Installationer	- 121 044	- 121 044
	<u>- 126 065</u>	<u>- 126 065</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 595 517	- 469 452
------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 988 101	2 114 166
------------------	------------------

Varav

Maskiner	10 043	15 064
Installationer	1 978 058	2 099 102

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i OKQ8, Fonus och HSB

8 887	8 887
<u>8 887</u>	<u>8 887</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto

1 056 623	589 264
-----------	---------

Momsfordringar

239 973	81 886
<u>1 296 596</u>	<u>671 150</u>

2011-08-31 2010-08-31

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	281 041	375 445
Förutbetald vattenavgift	49 618	0
Förutbetald renhållning	11 257	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 548	55 287
Övriga förutbetalda driftskostnader	22 480	66 262
Övriga förutbetalda kostnader	47 043	0
Upplupna ränteintäkter	65	0
Fastighetsförsäkring	236 859	269 157
Tomträttsavgäld	1 108 757	1 086 266
	<u>1 790 668</u>	<u>1 852 417</u>

Not 17 Bankmedel

Bankmedel, checkkonto i Handelsbanken	194 923	0
	<u>194 923</u>	<u>0</u>

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	14 525 675	9 624 075	462 184
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			-1 556 536
Avsättning till underhållsfond		4 586 000	
Uttag ur underhållsfond		-3 029 464	
Nya insatser och uppl. Avgifter	7 786 241		
Årets resultat			-1 034 089
Vid årets slut	22 311 916	11 180 611	-2 128 442

2011-08-31 2010-08-31

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån

Avgår nästa års amortering

Skuld vid årets slut

304 762 459	244 346 417
-4 073 848	-4 085 864
300 688 611	240 260 553

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort	Utg. skuld
STADSHYPOTEK *)	1,98	2011-06-30	52 500 000		52 500 000	
STADSHYPOTEK	1,74	2011-09-01	8 040 584		8 040 584	
STADSHYPOTEK	5,23	2011-04-30	5 075 280		5 075 280	
STADSHYPOTEK	3,39	2011-11-22		33 500 000		33 500 000
STADSHYPOTEK	3,39	2011-11-22		16 500 000		16 500 000
STADSHYPOTEK	2,12	2011-12-01		8 373 000	80 404	7 960 180
STADSHYPOTEK	3,37	2011-11-03	6 865 100		69 520	6 795 580
STADSHYPOTEK	3,37	2011-11-03	3 328 565		33 708	3 294 857
STADSHYPOTEK	3,38	2011-11-01		5 472 000	12 586	5 021 654
STADSHYPOTEK	3,38	2011-11-02	2 455 282		49 352	2 405 930
STADSHYPOTEK	3,39	2011-11-22		14 500 000		14 500 000
STADSHYPOTEK	3,60	2012-05-04	14 843 810		124 952	14 718 858
STADSHYPOTEK	3,53	2013-06-30		31 712 500		31 712 500
STADSHYPOTEK	3,68	2014-05-05	14 843 810		124 952	14 718 858
STADSHYPOTEK	3,57	2011-11-24	4 731 755		47 556	4 684 199
STADSHYPOTEK	3,57	2011-11-24	2 787 746		84 908	2 702 838
STADSHYPOTEK	3,58	2011-11-01	2 207 587		44 372	2 163 215
STADSHYPOTEK	3,83	2017-05-04	19 791 750		166 600	19 625 150
STADSHYPOTEK	4,15	2012-06-11	14 875 048		124 952	14 750 096
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01	2 776 652		170 004	2 606 648
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01	4 083 348		249 996	3 833 352
STADSHYPOTEK	4,17	2011-12-01	1 306 652		80 004	1 226 648
STADSHYPOTEK	4,22	2016-06-30		20 000 000		20 000 000
STADSHYPOTEK	4,35	2014-06-11	14 875 048		124 952	14 750 096
STADSHYPOTEK	4,45	2017-06-12	19 833 400		166 600	19 666 800
STADSHYPOTEK	4,49	2018-01-30	49 125 000		1 500 000	47 625 000
			244 346 417	130 057 500	68 871 282	304 762 459
		avgår lösta/omsatta lån		-69 641 458	-64 787 324	
				60 416 042	-4 083 958	

Föreningen har tecknat ränteswapar. 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.

2011-08-31 2010-08-31

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 20 Övriga skulder, kortfristiga

Kortfristiga låneskulder	9 500 000	0
Redovisningskonto för moms (rättelse gjord i september)	553 520	0
Skuld sociala avgifter och skatter	278	6 942
Inbetalda handpenningar nya lägenheter	742 500	0
Avräkning LÅN (ränta och amortering betalda i september)	130 849	125 561
Övriga kortfristiga skulder (återbet. dubbelbet hyra/avgift)	17 422	0
	10 944 569	132 503 

2011-08-31 2010-08-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 205 093	1 048 693
Upplupna elkostnader	345 118	304 410
Upplupna vattenavgifter	0	41 778
Upplupna värmekostnader	185 694	171 853
Upplupna kostnader för renhållning	0	31 849
Upplupna revisionsarvoden	68 120	64 750
Upplupna styrelsearvoden	253 204	197 841
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 100	113 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 944
Förutbetalda hyror och avgifter	3 330 052	3 167 571
	5 458 381	5 164 639

Stockholm 2011-12-15



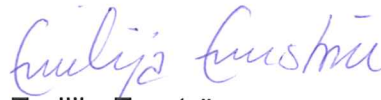
Torsten Käll



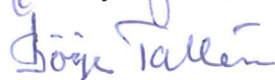
Ann-Charlotte Ohrelus



Ylva Rytter



Emilija Ernström



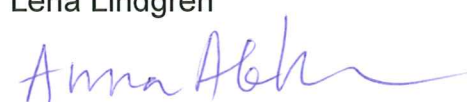
Börje Tallén



Lena Lindgren

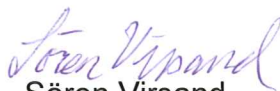


Daniel Fransson

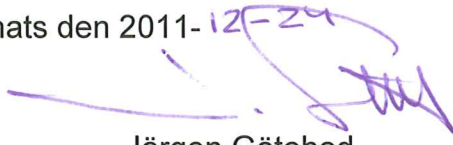


Anna Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-12-24



Sören Virsand
Föreningens 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 2010/2011. 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.

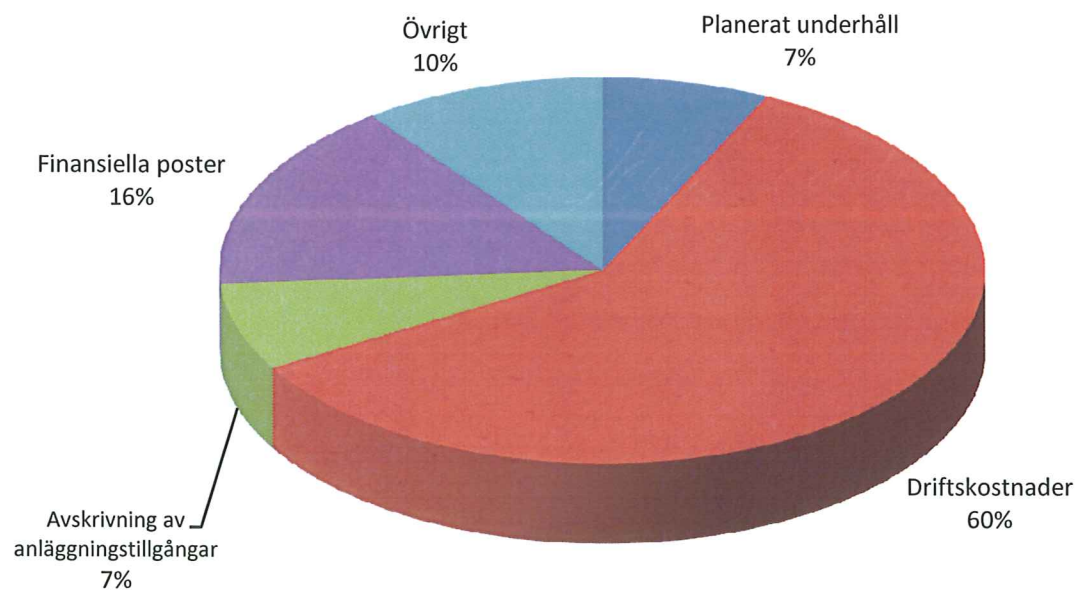
Stockholm den 24 december 2011

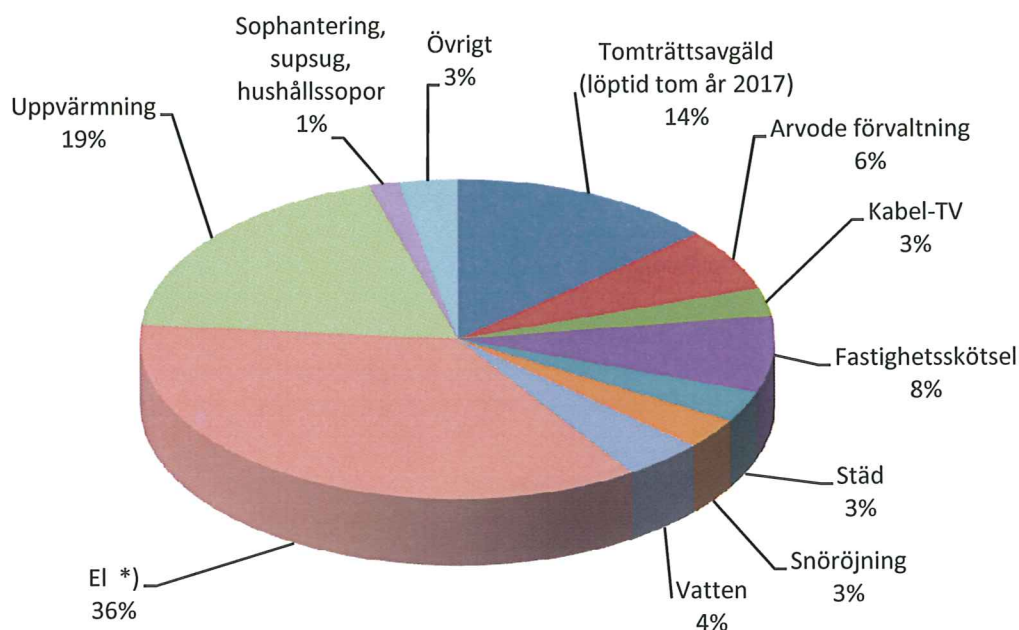
Sören Virsand
Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed
BoRevision

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	1 795 993	2 297 824
Planerat underhåll	3 029 464	1 976 093
Fastighetsavgift/skatt	1 225 724	1 593 221
Driftskostnader	25 478 847	24 453 795
Övriga kostnader	781 811	439 811
Personalkostnader	650 000	431 318
Avskrivning av anläggningstillgångar	3 130 715	3 493 104
Jämförelsestörande poster	0	514 014
Finansiella poster	6 815 497	1 351 995
Inkomstskatt	- 2 931	2 931
Summa kostnader	42 905 120	36 554 105





Nyckeltalsanalys för driftskostnader

Bostadsyta + lokalyta

	2011	2010
	67900	67900
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	48	47
Fastighetsförsäkring	6	7
Arvode förvaltning	22	27
Kabel-TV	10	10
Juridiska kostnader	0	2
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	2	2
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	27	27
Städ	11	9
Trädgårdsskötsel	12	13
Serviceavtal och besiktningar	1	1
Bevakningskostnader	5	4
Snöröjning	11	13
Vatten	14	18
El *)	126	104
Uppvärmning	67	66
Sophantering, supsug, hushållssopor	5	5
Summa driftskostnader	376	360

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 motsvaras 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 Riksbyggens
Brf Hsb Östberga 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

