
Årsredovisning

HSB BRF ÖSTBERGA
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 702002-6816

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Dagordning

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 stämмоорdförande 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
12 motioner har inkommit

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 teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB BRF ÖSTBERGA får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Ann-Charlotte Ohreljus	Ordförande
Mikael Mineur	Vice ordförande
Annette Stormdal	Sekreterare
Annika Uhlin	Ledamot, utsedd av HSB
Håkan Leo	Ledamot
Ylva Rytter	Ledamot, avgick strax efter stämman
Marie Fredriksson	Ledamot
Peter Bommelin	Ledamot
Peter Karlsson	Ledamot
Anna Ersson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Börje Tallén
Susanna Osser

I tur att avgå är Ann-Charlotte Ohreljus, Håkan Leo, Anette Stormdal, Börje Tallén, Susanna Osser och Peter Bommelin. Dessutom fyllnadsval efter Peter Karlsson som flyttat ifrån föreningen.

Ordinarie revisorer

Björn Höglom	Föreningsrevisor
Jörgen Götehed	Av HSB:s riksförbund utsedd revisor

Revisorssuppleanter

Anders Öhrling

Valberedning

Sven Stormdal, sammankallande
Tina Sjöblom, Anna Fästh och Katrin Eriksson.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar 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
100	114	373	76	191	854

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Förråd
80	593	206

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

Årets taxeringsvärde	675 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	592 379 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar
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'.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 865 tkr och planerat underhåll för 2 207 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Ett större utbyte av VA- och elstammar färdigställdes i februari 2011. Dock återstår två tvistiga fakturor på 6 250 000 varav 4 000 000 upptagits i denna redovisning. Utgiften redovisas i not 22.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 88 638 000 tkr för åren 2014-2021 och för 2022-2031 69 360 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2013 sker med 4 586 tkr. En ökning av avsättningen kommer att ske på sikt, en del åtgärder kan skjutas fram och en del kan betraktas som investeringar och lyftas ur planen.

Under verksamhetsåret har en större markombyggnad påbörjats och beräknas slutföras under 2014. Den kommer att finansieras genom att nya lån tas upp. Föreningen har fått beviljade krediter av Handelsbanken. Under 2018 planeras en fasad och takrenovering, eventuellt kommer den att skjutas framåt i tiden.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 februari 2013. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden. Dessutom har ett antal arbetsgrupper haft möten.

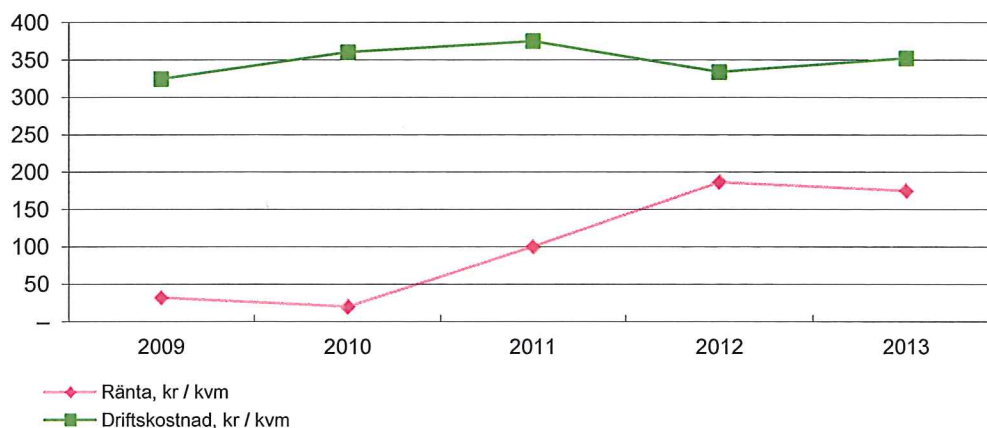
Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt stadgarna är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	50 595	47 684	41 848	39 275	37 037
Årets resultat	3 362	2 041	- 1 034	2 732	1 650
Resultat efter fondförändringar	982	- 216	- 2 591	122	740
Balansomslutning	359 746	357 265	359 592	300 472	195 449
Soliditet %	13%	12%	9%	7%	5%
Likviditet %	72%	93%	53%	36%	36%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	762	714	626	611	551
Driftskostnad, kr / kvm	352	334	375	360	324
Ränta, kr / kvm	175	187	100	20	32
Underhållsfond, kr / kvm	233	198	165	142	103
Lån, kr / kvm	4 380	4 434	4 488	3 773	2 415

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1,8% från 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 762 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 101 överlåtelse av bostadsrätter skett (f år 94 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt..

Avtal

Föreningen har bl.a följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Yttre skötsel
ISS Sverige AB	Lokalvård
ComHem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	IT
Kone	Hissar
Svenska Störningsjouren AB	Störningsjour
Fortum AB	Fjärrvärme, nätavgifter el
Luleå Energi	El
Renhållningsförvaltningen	Sophantering, container
Apelns Express AB	Grovsopor
Schneider Electric AB	Service av undercentral
Q-park	Parkeringsövervakning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 344 878
Årets resultat före fondförändring	3 361 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 586 000
Årets inprätagande av underhållsfond	2 206 756
Summa underskott	-1 362 440

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 362 440
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	51 028 842	48 034 221
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 635 966	- 611 779
Övriga avgifter		1 800	1 800
Övriga förvaltningsintäkter	3	200 182	259 602
		<u>50 594 857</u>	<u>47 683 844</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 865 050	-1 936 364
Planerat underhåll	5	-2 206 756	-2 328 504
Fastighetsavgift/skatt		-1 343 794	-1 307 614
Driftkostnader	6	-24 441 341	-22 660 703
Övriga kostnader	7	- 977 898	-1 242 857
Personalkostnader	8	- 508 415	- 508 175
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 166 614	-3 148 488
		<u>-35 509 867</u>	<u>-33 132 705</u>
Rörelseresultat		15 084 990	14 551 139
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	158 381	157 753
Räntekostnader och liknande poster	11	-11 881 688	-12 667 832
		<u>-11 723 307</u>	<u>-12 510 079</u>
Resultat efter finansiella poster		3 361 683	2 041 060
Årets resultat		3 361 683	2 041 060
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 206 756	2 328 504
Resultat efter fondförändring		982 439	- 216 436

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	337 483 221	340 164 111
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 735 971	1 862 036
Pågående byggnation och förskott	14	7 687 940	0
		<u>346 907 132</u>	<u>342 026 147</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		30 900	30 900
Långfristiga värdepappersinnehav	15	8 887	8 887
		<u>39 787</u>	<u>39 787</u>
Summa anläggningstillgångar		346 946 919	342 065 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		82 146	91 103
Kundfordringar		38 256	104 154
Skattefordringar		262 205	528 285
Övriga fordringar	16	559 321	475 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 808 415	1 868 713
		<u>2 750 343</u>	<u>3 067 525</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	3 700 000	7 200 000
Kassa och bank			
Bankmedel	19	266 415	212 311
Avräkning med Swedbank		6 081 830	4 718 761
		<u>6 348 245</u>	<u>4 931 072</u>
Summa omsättningstillgångar		12 798 588	15 198 597
SUMMA TILLGÅNGAR		359 745 507	357 264 529

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 019 530	3 019 530
Upplåtelseavgifter		29 601 676	29 601 676
Underhållsfond		15 817 351	13 438 107
		<u>48 438 557</u>	<u>46 059 313</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 344 878	-2 128 442
Årets resultat		3 361 682	2 041 060
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 206 756	2 328 504
		<u>-1 362 441</u>	<u>-2 344 878</u>
Summa eget kapital		47 076 116	43 714 435
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	293 442 166	297 257 762
Byggnadskreditiv		1 453 620	0
		<u>294 895 786</u>	<u>297 257 762</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		3 971 958	3 791 958
Leverantörsskulder		3 346 338	2 146 051
Momsredovisning		0	0
Medlemmarnas reparationsfonder		766 578	806 490
Övriga kortfristiga skulder	22	4 091 773	4 061 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	5 596 958	5 486 812
		<u>17 773 605</u>	<u>16 292 332</u>
Summa skulder		312 669 391	313 550 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		359 745 507	357 264 529
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		320 529 211	320 529 211
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Glöm inte att dölja den här raden!

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	
Byggnader	Progressiv	0,25% på anskaffningsvärdet år 1
Standardförbättringar	Rak	1,65-10%
Markanläggningar	Rak	1,65-10%
Inventarier	Rak	5-20%

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-08-31

2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	45 811 894	42 987 724
Årsavgifter, lokaler	273 237	256 680
Hyrer, lokaler	2 627 141	2 475 562
Hyrer, p-platser	2 316 570	2 314 255
	<u>51 028 842</u>	<u>48 034 221</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 445 979	- 444 592
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 189 987	- 167 187
	<u>- 635 966</u>	<u>- 611 779</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	55 626	58 165
Q-park	100 000	100 000
Inkassointäkter	22 163	21 995
Övriga rörelseintäkter	22 393	65 430
Försäkringsersättningar	0	14 012
	<u>200 182</u>	<u>259 602</u>

2013-08-31

2012-08-31

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	126 881	165 743
Bostäder	0	112 083
Vattenskador	13 271	0
Lokaler	21 292	34 531
Tvättstugor	195 051	126 742
Gemensamma utrymmen	186 196	210 163
Installationer	2 131	0
Vatten/Avlopp	200 515	350 793
Värme	157 217	153 099
Ventilation	164 404	117 653
Elinstallationer	150 666	127 369
Tele/TV/Porttelefon	5 311	4 441
Hissar	121 452	13 578
Lås och nycklar	67 784	9 627
Övriga installationer (främst sopsuganläggning)	417 997	356 271
Huskropp	125 755	88 210
Gårdar och grönanläggningar	35 237	7 969
Garage och parkeringsplatser	112 179	2 033
Markarbeten p g a vattenläcka	684 592	0
Vandalisering	49 500	56 059
Klotter inkl klotterförsäkring	27 620	0
	<u>2 865 050</u>	<u>1 936 364</u>

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	124 904	177 852
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	65 338
VA/Sanitet	313 500	323 618
Värme (byte shuntar)	1 004 610	1 384 862
Låssystem	0	65 595
Övriga installationer	0	55 399
Huskroppar	763 742	218 750
Markanläggningar	0	37 090
	<u>2 206 756</u>	<u>2 328 504</u>

2013-08-31

2012-08-31

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	3 258 801	3 258 800
Fastighetsförsäkring	447 905	411 142
Arvode förvaltning	1 144 157	1 103 335
Kabel-TV	416 734	410 216
IT-kostnader	23 661	17 244
Juridiska kostnader	50 655	31 181
Revisionsarvode, externt	42 100	41 950
Möteskostnader	130 708	135 356
Övriga förvaltningskostnader	43 309	17 522
Fastighetsskötsel	1 941 493	2 279 272
Trädgårdsskötsel	600 000	592 760
Systematiskt brandskyddsarbete	134 930	0
Städ	771 968	736 686
Obligatoriska besiktningar	130 008	147 226
Bevakningskostnader	155 280	349 527
Snöröjning	1 007 451	390 151
Förbrukningsmateriel	22 300	2 400
Fordons- och maskinkostnader	0	2 688
Vatten	1 262 447	1 469 656
El	6 940 020	6 058 700
Fjärrvärme	5 481 144	4 668 474
Sophantering	436 269	536 416
	<u>24 441 341</u>	<u>22 660 703</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	54 243	32 550
Telefon och porto	25 303	23 849
Konstaterade förluster hyror/avgifter	46 660	73 843
Medlems- och föreningsavgifter (HSB)	62 000	62 000
Av stämman beslutade anslag	285 000	285 000
Konsultarvoden	25 020	328 060
Bankkostnader	3 696	185
Advokat och rättegångskostnader	452 701	423 652
Övriga externa kostnader	23 275	13 718
	<u>977 898</u>	<u>1 242 857</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till övrig personal	13 871	16 483
Styrelsearvode	360 000	360 000
Föreningsvald revisor	18 000	18 000
Utbildning, förtroendevalda	0	5 000
Summa	<u>391 871</u>	<u>399 483</u>
Sociala kostnader	<u>116 544</u>	<u>108 692</u>
	<u>508 415</u>	<u>508 175</u>

2013-08-31

2012-08-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	924 475	906 349
Markanläggningar	120 568	120 568
Standardförbättringar	1 995 506	1 995 506
Maskiner och inventarier	5 021	5 021
Installationer	121 044	121 044
	<u>3 166 614</u>	<u>3 148 488</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	31	109
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 647	5 863
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	146 948	140 705
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 659	5 072
Övriga ränteintäkter	5 096	6 004
	<u>158 381</u>	<u>157 753</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	10 569 303	12 052 741
Övriga räntekostnader, swapräntor	1 312 385	615 091
	<u>11 881 688</u>	<u>12 667 832</u>

Not 12 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	68 315 354	68 315 354
Stambyte och ombyggnad av 6 lägenheter	273 051 676	272 936 375
Nybyggnad av 10 lägenheter	13 515 822	13 481 822
Standardförbättringar	77 238 031	77 238 031
Markanläggning	7 515 605	7 363 830
	<u>439 636 488</u>	<u>439 335 412</u>
Årets anskaffningar		
Tillkomnade kostnader stambyte, garantibesikt m m	359 661	115 302
Projekteringskostnader markarbeten etapp 2	0	151 775
Mäklararvode vid försäljning av nya lgh	0	34 000
	<u>359 661</u>	<u>301 077</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>439 996 149</u>	<u>439 636 489</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-42 357 177	-41 450 828
Standardförbättringar	-56 615 376	-54 619 870
Markanläggningar	-499 826	-379 258
	<u>-99 472 379</u>	<u>-96 449 956</u>
Årets avskrivning byggnader	-924 475	-906 349
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 995 506	-1 995 506
Årets avskrivning markanläggningar	-120 568	-120 568
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-102 512 928</u>	<u>-99 472 378</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>337 483 221</u>	<u>340 164 111</u>

	2013-08-31	2012-08-31
Varav		
Byggnader	298 085 378	298 894 552
Standardförbättringar	32 502 632	34 219 779
Markanläggningar	6 895 211	7 015 779
Taxeringsvärden		
bostäder	647 000 000	579 000 000
lokaler	28 700 000	13 379 000
Totalt taxeringsvärde	675 700 000	592 379 000
varav byggnader	452 000 000	195 392 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Möbler	25 106	25 106
Maskiner	137 625	137 625
Låssystem	2 420 887	2 420 887
Summa anskaffningsvärden	2 583 618	2 583 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Möbler	- 25 105	- 20 084
Maskiner	- 137 625	- 137 625
Installationer	- 563 873	- 442 829
	- 721 582	- 595 517
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 021	- 5 021
Installationer	- 121 044	- 121 044
	- 126 065	- 126 065
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 847 647	- 721 582
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 735 971	1 862 036
Varav		
Möbler	0	5 021
Låssystem	1 735 970	1 857 014

2013-08-31

2012-08-31

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Markarbeten, nya p-platser	7 687 940	0
	7 687 940	0

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i OKQ8, Fonus och HSB	8 887	8 887
	8 887	8 887

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	499 806	466 057
Momsfordringar	33 867	0
Andra kortfristiga fordringar	25 648	9 213
	559 321	475 270

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 381	11 765
Förutbetalda försäkringspremier	285 475	243 995
Förutbetald bevakning	0	72 041
Förutbetalt förvaltningsarvode	291 041	291 041
Förutbetald vattenavgift	43 203	46 102
Förutbetald renhållning	12 634	11 958
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 167	34 167
Förutbetald städning	50 248	48 738
Förutbetald tomträttsavgäld	1 086 266	1 086 267
Upplupen intäkt 3G mast	0	22 639
	1 808 415	1 868 713

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 700 000	7 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 850 000	2,00	2013-09-10
30 dagar	1 850 000	2,00	2013-09-10

Not 19 Bankmedel

Konton i Handelsbanken	266 415	212 311
	266 415	212 311

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 601 676	3 019 530	13 438 107	-4 385 938	2 041 060
Disposition enl årsstämmobeslut				2 041 060	-2 041 060
Avsättning till underhållsfond			4 586 000	-4 586 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 206 756	2 206 756	
Årets resultat					3 361 682
Vid årets slut	29 601 676	3 019 530	15 817 351	-4 724 122	3 361 682

2013-08-31

2012-08-31

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	297 414 124	301 049 720
Avgår nästa års amortering	-3 971 958	-3 791 958
Skuld vid årets slut	293 442 166	297 257 762

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,28%	2014-05-05	14 593 906		124 952	14 468 954
STADSHYPOTEK	2,48%	2017-05-04	19 458 550		166 600	19 291 950
STADSHYPOTEK	3,12%	2016-06-11	14 625 144		124 952	14 500 192
STADSHYPOTEK	3,17%	2014-06-01	33 500 000			33 500 000
STADSHYPOTEK	3,22%	2017-06-12	19 500 200		166 600	19 333 600
STADSHYPOTEK	3,24%	2015-06-01	3 751 999		37 520	3 714 479
STADSHYPOTEK	3,24%	2015-06-01	10 451 807		105 248	10 346 559
STADSHYPOTEK	3,29%	2015-06-01	14 500 000			14 500 000
STADSHYPOTEK	3,29%	2015-06-01	16 500 000			16 500 000
STADSHYPOTEK	3,41%	2015-04-30	14 594 066		124 312	14 469 754
STADSHYPOTEK	2,69%	2015-06-30	31 236 812		475 688	30 761 124
STADSHYPOTEK	3,62%	2016-06-01	14 625 144		121 828	14 503 316
STADSHYPOTEK	3,63%	2016-04-30	3 261 402		32 696	3 228 706
STADSHYPOTEK	3,72%	2017-06-01	8 452 227		144 300	8 307 927
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	9 082 741		59 230	8 964 281
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	2 119 286		42 600	2 076 686
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	4 971 436		49 840	4 921 596
STADSHYPOTEK	4,22%	2016-06-30	19 700 000		300 000	19 400 000
STADSHYPOTEK	4,49%	2018-01-30	46 125 000		1 500 000	44 625 000
			301 049 720		3 635 596	297 414 124

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 971 958 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen har år 2009 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.

Samtliga ränteswappar är avtalade med Handelsbanken Capital Markets

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 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 22 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	84 902	0
Avräkning LÅN	0	39 771
Redovisningskonto för moms	0	17 897
Beräknad skuld faktura för stambyte	4 000 000	4 000 000
Övriga kortfristiga skulder	6 871	3 353
	4 091 773	4 061 021

2013-08-31

2012-08-31

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	869 848	1 037 068
Upplupna elkostnader	380 011	258 583
Upplupna värmekostnader	154 682	150 824
Upplupna revisionsarvoden	67 080	66 400
Upplupna styrelsearvoden	252 242	250 351
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 425	11 566
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 848 670	3 712 020
	<u>5 596 958</u>	<u>5 486 812</u>

Stockholm 2013-10-28



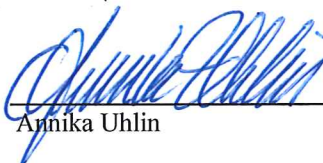
Ann-Charlotte Ohrelius



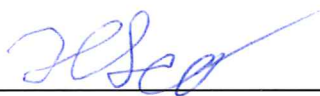
Mikael Mineur



Annette Stormdal



Annika Uhlin



Håkan Leo



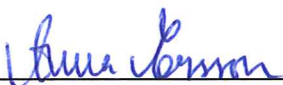
Marie Fredriksson



Peter Bommelin



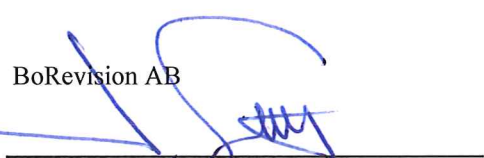
Peter Karlsson



Anna Ersson

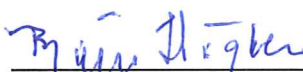
Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/1 2014

BoRevision AB



Jörgen Götehed

Av HSB:s Riksförbund utsedd revisor



Björn Höglom

Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Östberga i Stockholm, org.nr. 702002-6816

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östberga i Stockholm för år 2012/2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Östberga i Stockholm för år 2012/2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

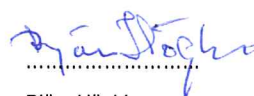
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Vid föreningsstämman den 21 februari 2013 beslutades att styrelsen skulle bestå av ett fast antal ledamöter. En ledamot har avgått under året, varför en avvikelse funnits i detta avseende.

Stockholm den 9 januari 2014



Björn Höglom

Av föreningen vald
revisor

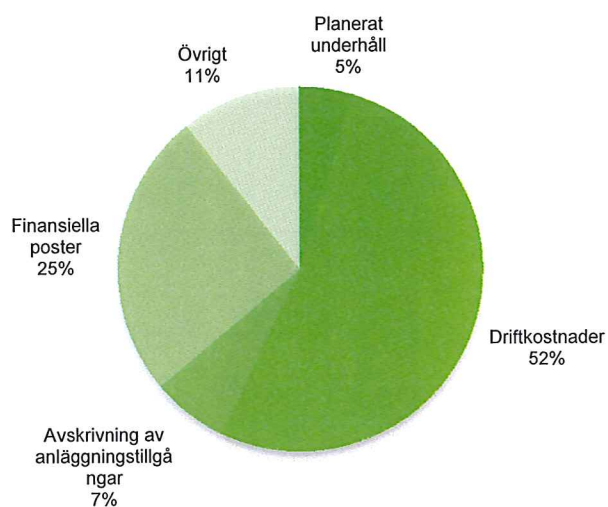


Jörgen Götehed

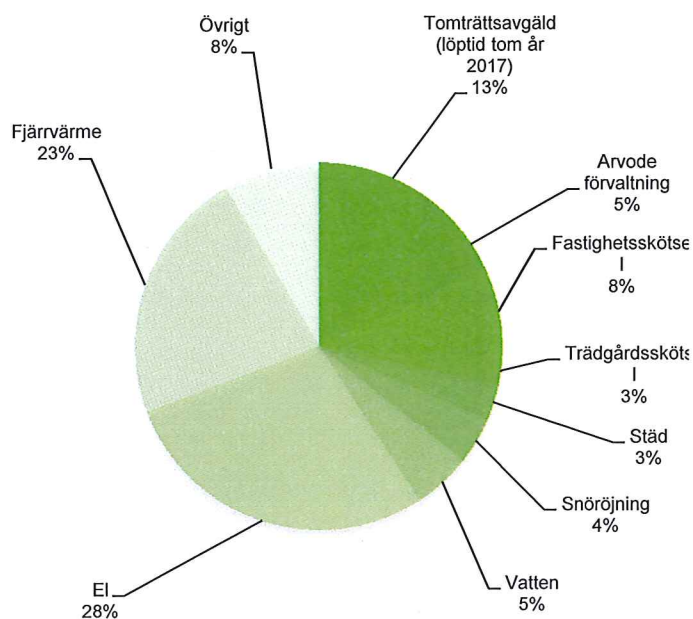
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	2 865 050	1 936 364
Planerat underhåll	2 206 756	2 328 504
Fastighetsavgift/skatt	1 343 794	1 307 614
Driftkostnader	24 441 341	22 660 703
Övriga kostnader	977 898	1 242 857
Personalkostnader	508 415	508 175
Avskrivning av anläggningstillgångar	3 166 614	3 148 488
Finansiella poster	11 881 688	12 667 832
Summa kostnader	47 391 556	45 800 537



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	3 258 801	3 258 800
Fastighetsförsäkring	447 905	411 142
Arvode förvaltning	1 144 157	1 103 335
Kabel-TV	416 734	410 216
IT-kostnader	23 661	17 244
Juridiska kostnader	50 655	31 181
Revisionsarvode, externt	42 100	41 950
Möteskostnader	130 708	135 356
Övriga förvaltningskostnader	43 309	17 522
Fastighetsskötsel	1 941 493	2 279 272
Systematiskt brandskyddsarbete	134 930	0
Trädgårdsskötsel	600 000	592 760
Städ	771 968	736 686
Obligatoriska besiktningar	130 008	147 226
Bevakningskostnader	155 280	349 527
Snöröjning	1 007 451	390 151
Förbrukningsmateriel	22 300	2 400
Fordons- och maskinkostnader	0	2 688
Vatten	1 262 447	1 469 656
El	6 940 020	6 058 700
Fjärrvärme	5 481 144	4 668 474
Sophantering	436 269	536 416
Summa driftkostnader	24 441 341	22 660 703



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

60169

60169

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	54	54
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	19	18
Kabel-TV	7	7
Juridiska kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	2	2
Övriga förvaltningskostnader	1	0
Fastighetsskötsel	32	38
Trädgårdsskötsel	10	10
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städ	13	12
Obligatoriska besiktningar	2	2
Bevakningskostnader	3	6
Snöröjning	17	6
Vatten	21	24
El	115	101
Fjärrvärme	91	78
Sophantering	<u>7</u>	<u>9</u>
Summa driftkostnader	406	377
<i>Exklusive tomträttsavgäld</i>	<i>-54</i>	<i>-54</i>
	352	323

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

HSB BRF ÖSTBERGA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB BRF ÖSTBERGA i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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