
Årsredovisning

HSB BRF ÖSTBERGA
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 702002-6816

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



Dagordning för ordinarie stämma 2015 enligt stadgarna § 18

Stämman öppnas

1. Val av stämмоорdförande
2. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоорdförande justera protokollet samt val av två rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledningen 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. Beslut om att döda bostadsrätt HSB Östberga
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
19. 28 motioner har inkommit

Förutom de 28 inkom 1 motion 19 oktober som trots uppmaning inte inkommit med underskrift. Motioner utan underskrift tas inte upp på denna årsstämma

Avslutning

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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB BRF ÖSTBERGA får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Ann-Charlotte Ohrelius	Ordförande	Utsedd av
Mikael Mineur	Vice ordförande	Stämman
Annette Stormdal	Sekreterare	Stämman
Annika Uhlin	Ledamot	Stämman
Lars Öhman	Ledamot	HSB
Håkan Leo	Ledamot	Stämman
Marie Fredriksson	Ledamot	Stämman
Anna Ersson	Ledamot	Stämman
Peter Bommelin	Ledamot	Stämman
Tomas Forsblom	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Börje Tallén	Stämman
Magnus Lundsten	Stämman

I tur att avgå är: Håkan Leo, Annette Stormdal, Peter Bommelin, Anna Ersson, Marie Fredriksson, Mikael Mineur, Börje Tallén och Magnus Lundsten.

Ordinarie revisorer

Björn Höglom	Föreningsrevisor	Stämman
Jörgen Götehed	BoRevision	HSB

Revisorssuppleanter

Anders Öhring	Stämman
BoRevision	HSB

Valberedning

Sven Stormdal (sammankallande),	Stämman
Tina Sjöblom, Ann-Katrin Eriksdotter och Anna Fäst.	Stämman

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	P-platser	Förråd
80	593	206

Total tomtarea:	86 936 m ²
Total bostadsarea:	60 169 m ²
Varav hyresrätter:	– m ²
Total lokalarea:	7 731 m ²

Årets taxeringsvärde	675 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	675 700 000 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 Stockholm.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 815 tkr och planerat underhåll för 1 441 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 100 160 tkr för åren 2015-2023 och för 2024-2033 77 920 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2014 sker med 4 586 tkr, underhållsplanen visar att 7 710 tkr bör sättas av. En ökning av avsättningen kommer därför att ske, en del åtgärder kan skjutas fram och en del kan betraktas som investeringar och lyftas ur planen.

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. Redovisas under "Skulder i not 21."

Planerat underhåll

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. Byte av termostatter planeras under 2015. Byte och renovering av takfläktar planeras till 2017. 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

I resultatet ingår avskrivningar med 3 180 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 403 tkr. (Resultatet är före avsättning till underhållsfond.) Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014/2015 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2015.

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.

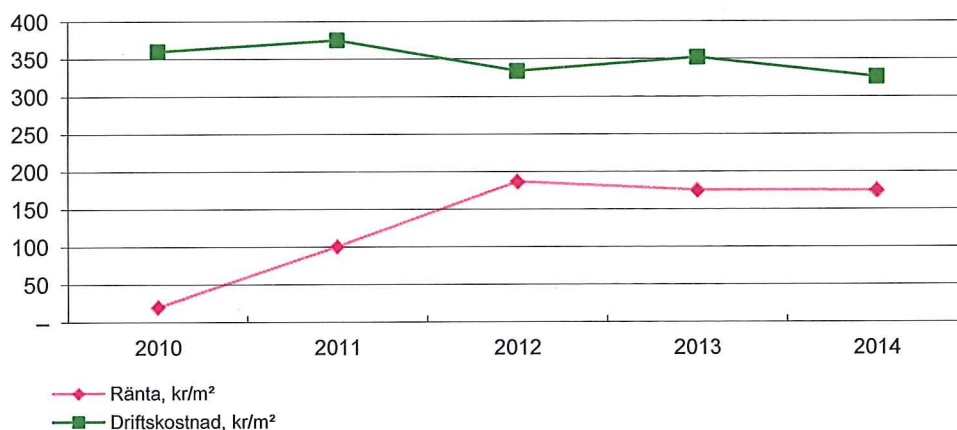
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 februari 2014. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden. 

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens löpande verksamhet.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	51 461	50 595	47 684	41 848	39 275
Årets resultat	7 224	3 362	2 041	- 1 034	2 732
Resultat efter fondförändringar	4 079	982	- 216	- 2 591	122
Balansomslutning	377 443	359 746	357 265	359 592	300 472
Soliditet	14%	13%	12%	9%	7%
Likviditet	72%	72%	93%	53%	36%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	774	762	714	626	611
Driftskostnad, kr/m ²	326	352	334	375	360
Ränta, kr/m ²	175	175	187	100	20
Underhållsfond, kr/m ²	279	233	198	165	142
Lån, kr/m ²	4 518	4 380	4 434	4 488	3 773

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 1,8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 1,8% från 1 januari 2015. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 83 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 101 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. X

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, nätagifter el
Luleå Energi	El
Renhållningsförvaltningen	Sophantering, container
BigBag	Grovsopor
Envac	Sopsug
Schneider Electric AB	Service av undercentral
Q-park	Parkeringsövervakning
Securitas	Bevakning och jour
ColorOff	Klottersanering

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 362 441
Årets resultat före fondförändring	7 223 607
Årets fondavsättning	-4 586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 441 438
Summa överskott	<u>2 716 604</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 716 604

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	51 924 702	51 028 842
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 673 194	- 635 966
Övriga avgifter		1 800	1 800
Övriga förvaltningsintäkter	3	207 590	200 182
		<u>51 460 898</u>	<u>50 594 857</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 815 486	-2 865 050
Planerat underhåll	5	-1 441 438	-2 206 756
Fastighetsavgift/skatt		-1 315 404	-1 343 794
Driftkostnader	6	-22 130 917	-24 441 341
Övriga kostnader	7	-1 096 398	- 977 898
Personalkostnader	8	- 524 252	- 508 415
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 180 083	-3 166 614
		<u>-32 503 977</u>	<u>-35 509 867</u>
Rörelseresultat		18 956 921	15 084 990
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	119 159	158 381
Räntekostnader och liknande poster	11	-11 852 473	-11 881 688
		<u>-11 733 314</u>	<u>-11 723 307</u>
Resultat efter finansiella poster		7 223 607	3 361 683
Årets resultat		7 223 607	3 361 683
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 441 438	2 206 756
Resultat efter fondförändring		4 079 045	982 439

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	334 469 632	337 483 221
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 614 926	1 735 971
Pågående arbeten, markarbeten nya p-platser m m		27 820 053	7 687 940
		<u>363 904 611</u>	<u>346 907 132</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		30 900	30 900
Långfristiga värdepappersinnehav	14	8 887	8 887
		<u>39 787</u>	<u>39 787</u>
Summa anläggningstillgångar		363 944 398	346 946 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		165 742	82 146
Kundfordringar		104 742	38 256
Skattefordringar		278 032	262 205
Övriga fordringar	15	776 091	559 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 819 122	1 808 415
		<u>3 143 729</u>	<u>2 750 343</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	3 000 000	3 700 000
Kassa och bank			
Bankmedel	18	400 293	266 415
Avräkning med Swedbank		6 954 496	6 081 830
		<u>7 354 789</u>	<u>6 348 245</u>
Summa omsättningstillgångar		13 498 518	12 798 588
SUMMA TILLGÅNGAR		377 442 916	359 745 507

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 019 530	3 019 530
Upplåtelseavgifter		29 601 676	29 601 676
Underhållsfond		18 961 913	15 817 351
		<u>51 583 119</u>	<u>48 438 557</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 362 441	-2 344 878
Årets resultat		7 223 607	3 361 682
Avsättning till underhållsfond		-4 586 000	-4 586 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 441 438	2 206 756
		<u>2 716 604</u>	<u>-1 362 441</u>
Summa eget kapital		54 299 723	47 076 116
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	302 800 987	293 442 166
Byggnadskreditiv		1 559 455	1 453 620
		<u>304 360 442</u>	<u>294 895 786</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	3 987 113	3 971 958
Leverantörsskulder		3 730 607	3 346 338
Medlemmarnas reparationsfonder		720 555	766 578
Övriga kortfristiga skulder	21	4 560 613	4 091 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 783 864	5 596 958
		<u>18 782 752</u>	<u>17 773 605</u>
Summa skulder		323 143 194	312 669 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 442 916	359 745 507
Ställda säkerheter		320 529 211	320 529 211
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	46 586 963	45 811 894
Årsavgifter, lokaler	277 826	273 237
Hyrer, lokaler	2 731 696	2 627 141
Hyrer, p-platser	2 328 216	2 316 570
	<u>51 924 702</u>	<u>51 028 842</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 463 775	- 445 979
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 209 420	- 189 987
	<u>- 673 194</u>	<u>- 635 966</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	40 500	55 626
Q-park	100 000	100 000
Inkassointäkter	25 342	22 163
Övriga rörelseintäkter	41 748	22 393
	<u>207 590</u>	<u>200 182</u>

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	48 596	126 881
Vattenskador	—	13 271
Bostäder	2 295	—
Lokaler	8 820	21 292
Tvättstugor	230 769	195 051
Gemensamma utrymmen	197 135	186 196
Installationer	—	2 131
Vatten/Avlopp	386 537	200 515
Värme	373 409	157 217
Ventilation	147 937	164 404
Elinstallationer	118 437	150 666
Tele/TV/Porttelefon	—	5 311
Hissar	86 874	121 452
Låssystem	81 369	67 784
Sopsug	821 792	417 997
Huskropp	103 267	125 755
Gårdar och grönanläggningar	136 666	35 237
Markarbeten pga av vattenläcka		684 592
Garage och parkeringsplatser	9 943	112 179
Vandalisering	61 640	49 500
Självrisk	—	27 620
	<u>2 815 486</u>	<u>2 865 050</u>

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	209 763	124 904
VA/Sanitet	113 082	313 500
Värme	715 410	1 004 610
Huskroppar	291 592	763 742
Gårdar och grönanläggningar	111 591	–
	<u>1 441 438</u>	<u>2 206 756</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	3 259 699	3 258 801
Försäkringspremier	498 361	447 905
Förvaltningsarvode	1 424 439	1 144 157
Kabel-TV	429 159	416 734
IT-kostnader	26 697	23 661
Inkssokostnader	20 020	50 655
Arvode, yrkesrevisorer	44 900	42 100
Möteskostnader	109 490	130 708
Övriga förvaltningskostnader	122 934	43 309
Fastighetsskötsel	1 840 252	1 941 493
Trädgårdsskötsel	601 158	600 000
Systematiskt brandskyddsarbete	134 048	134 930
Städning gemensamma utrymmen	774 085	771 968
Obligatoriska besiktningar	4 000	130 008
Bevakningskostnader	61 073	155 280
Snö- och halkbekämpning	233 176	1 007 451
Förbrukningsmateriel	21 759	22 300
Vatten	1 441 266	1 262 447
El	5 485 439	6 940 020
Fjärrväme	5 143 871	5 481 144
Sophantering och återvinning	455 091	436 269
	<u>22 130 917</u>	<u>24 441 341</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	33 938	54 243
Telefon och porto	17 836	25 303
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	46 660
Medlemsavgift till HSB	66 000	62 000
Konsultarvoden	65 116	–
Bankkostnader	2 178	3 696
Advokat och rättegångskostnader	562 700	452 701
Framtagande av underlag till advokater gällande tvist Kungsfiskaren	59 556	25 020
Av stämman beslutade anslag	285 000	285 000
Övriga externa kostnader	4 074	23 275
	<u>1 096 398</u>	<u>977 898</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	378 000	360 000
Valberedning	12 000	4 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 500	9 071
Föreningsvald revisor	20 000	18 000
Summa	414 500	391 871
Sociala kostnader	109 752	116 544
	524 252	508 415

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	942 966	924 475
Markanläggningar	120 568	120 568
Standardförbättringar	1 995 505	1 995 506
Maskiner och inventarier	—	5 021
Installationer	121 044	121 044
	3 180 083	3 166 614

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	2 636	31
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	4 973	4 647
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	98 729	146 948
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	6 254	1 659
Övriga ränteintäkter	6 567	5 096
	119 159	158 381

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	10 119 842	10 569 303
Övriga räntekostnader, swapräntor	1 732 631	1 312 385
	11 852 473	11 881 688

Not 12 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	68 315 354	68 315 354
Stambyte samt ombyggnad av 6 lägenheter	273 411 337	273 051 676
Nybyggnad av 10 lägenheter	13 515 822	13 515 822
Standardförbättringar	77 238 031	77 238 031
Markanläggning	7 515 605	7 515 605
	<u>439 996 149</u>	<u>439 636 488</u>

Årets anskaffningar

Tillkommande kostnader stambyte, garantibesiktning m m	45 449	359 661
	<u>45 449</u>	<u>359 661</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-43 281 652	-42 357 177
Standardförbättringar	-58 610 882	-56 615 376
Markanläggningar	- 620 394	- 499 826
	<u>-102 512 928</u>	<u>-99 472 379</u>

Årets avskrivning byggnader

- 942 965 - 924 475

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 995 505 -1 995 506

Årets avskrivning markanläggningar

- 120 568 - 120 568

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-105 571 966 -102 512 928

Restvärde enligt plan vid årets slut

334 469 632 337 483 221

Varav

Byggnader	297 187 862	298 085 378
Standardförbättringar	30 507 127	32 502 632
Markanläggningar	6 774 643	6 895 211

Taxeringsvärden

bostäder

647 000 000 647 000 000

lokaler

28 700 000 28 700 000

Totalt taxeringsvärde

675 700 000 675 700 000

varav byggnader

452 000 000 452 000 000

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
--	-----------	-----------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Möbler	- 25 106	- 25 105
Maskiner	- 137 625	- 137 625
Låssystem	- 684 917	- 563 873
	- 847 648	- 721 582

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

Installationer

	-	- 5 021
	- 121 044	- 121 044
	- 121 044	- 126 065

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 968 692	- 847 647
--	-----------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	1 614 926	1 735 971
--	-----------	-----------

Varav

Låssystem

	1 614 926	1 735 970
--	-----------	-----------

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i OKQ8, Fonus och HSB

	8 887	8 887
	8 887	8 887

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto

	506 373	499 806
--	---------	---------

Momsfordringar

	241 862	33 867
--	---------	--------

Andra kortfristiga fordringar

	27 856	25 648
	776 091	559 321

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 855	4 381
Förutbetalda försäkringspremier	298 040	285 475
Förutbetalda driftkostnader	51 304	50 248
Förutbetalt förvaltningsarvode	291 041	291 041
Förutbetald vattenavgift	40 368	43 203
Förutbetald renhållning	13 311	12 634
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 936	35 167
Förutbetald tomträttsavgäld	1 086 267	1 086 266
	<u>1 819 122</u>	<u>1 808 415</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				3 000 000	3 700 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	1 500 000	0,95	2014-09-13	
	30 dagar	1 500 000	0,95	2014-09-13	

Not 18 Bankmedel

Konto i Handelsbanken	400 293	266 415
	<u>400 293</u>	<u>266 415</u>

Not 19 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	15 817 351	-4 724 122	3 361 682
Disposition enl årsstämmobeslut				3 361 682	-3 361 682
Avsättning till underhållsfond			4 586 000	-4 586 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 441 438	1 441 438	
Årets resultat					<u>7 223 607</u>
Vid årets slut	29 601 676	3 019 530	18 961 913	-4 507 003	<u>7 223 607</u>

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	306 788 100	297 414 124
Avgår nästa års amortering	-3 987 113	-3 971 958
Skuld vid årets slut	302 800 987	293 442 166

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,92%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,84%	2014-11-05	14 468 954		129 652	14 339 302
STADSHYPOTEK	2,09%	2014-09-11		6 500 000		6 500 000
STADSHYPOTEK	1,71%	2014-10-06		6 500 000		6 500 000
STADSHYPOTEK	2,14%	2014-09-11	14 500 192		124 952	14 375 240
STADSHYPOTEK	1,76%	2017-05-04	19 291 950		166 600	19 125 350
STADSHYPOTEK	2,19%	2014-09-01	33 500 000			33 500 000
STADSHYPOTEK	2,69%	2015-06-30	30 761 124		461 416	30 299 708
STADSHYPOTEK	2,87%	2017-06-12	19 333 600		166 600	19 167 000
STADSHYPOTEK	3,24%	2015-06-01	3 714 479		46 900	3 667 579
STADSHYPOTEK	3,24%	2015-06-01	10 346 559		105 248	10 241 311
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	14 469 754		124 312	14 345 442
STADSHYPOTEK	3,62%	2016-06-01	14 503 316		121 828	14 381 488
STADSHYPOTEK	3,63%	2016-04-30	3 228 706		32 696	3 196 010
STADSHYPOTEK	3,72%	2017-06-01	8 307 927		144 300	8 163 627
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	2 076 686		42 600	2 034 086
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	4 921 596		49 840	4 871 756
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	8 964 281		118 460	8 845 821
STADSHYPOTEK	4,22%	2016-06-30	19 400 000		300 000	19 100 000
STADSHYPOTEK	4,49%	2018-01-30	44 625 000		1 500 000	43 125 000
			297 414 124	13 000 000	3 626 024	306 788 100

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 987 113 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.

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

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

Samtliga ränteswappar är avtalade med Handelsbanken Capital Markets

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	85 151	84 902
Avräkning lån (ränta och amortering som betalas 2 september)	306 326	—
Beräknad skuld faktura för stambyte	4 000 000	4 000 000
Övriga kortfristiga skulder	169 136	6 871
	4 560 613	4 091 773

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 175 372	869 848
Upplupna elkostnader	156 262	380 011
Upplupna värmekostnader	175 463	154 682
Upplupna kostnader för administration	—	—
Upplupna revisionsarvoden	70 850	67 080
Upplupna styrelsearvoden	282 101	252 242
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 092	24 425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 915 724	3 848 670
	<u>5 783 864</u>	<u>5 596 958</u>

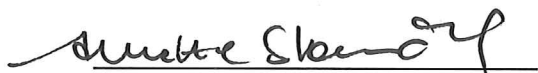
Stockholm 2014-12-22



Ann-Charlotte Ohrelus



Mikael Mineur



Annette Stormdal



Atila Kriss, HSB ledamot



Lars Ohman



Håkan Leo



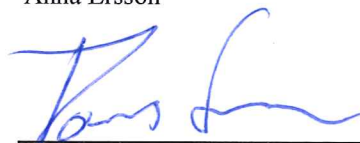
Marie Fredriksson



Anna Ersson



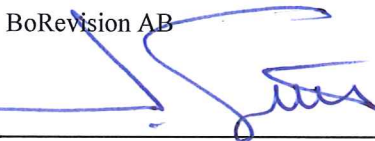
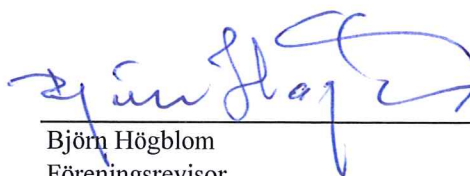
Peter Bommelin



Tomas Forsblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-01-12

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 2013/2014.

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 2014 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 2013/2014.

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.

Stockholm den 12 januari 2015

Björn Höglom

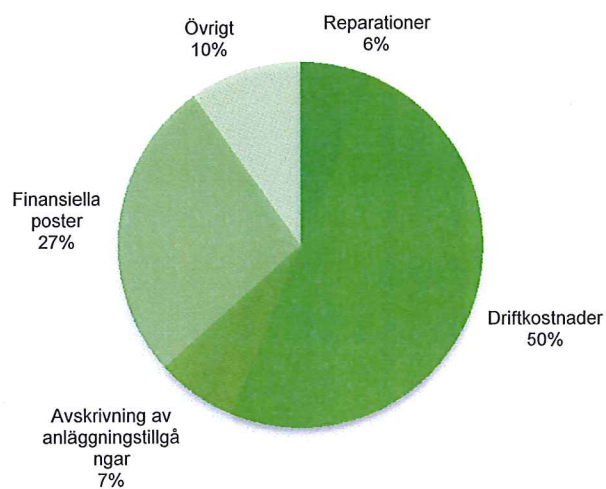
Av föreningen vald
revisor

Jörgen Götehed

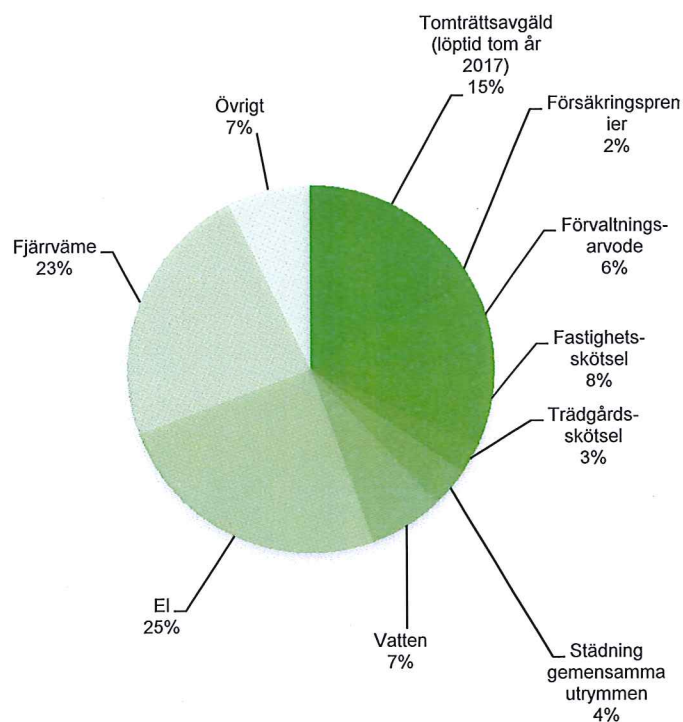
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	2 815 486	2 865 050
Planerat underhåll	1 441 438	2 206 756
Fastighetsavgift/skatt	1 315 404	1 343 794
Driftkostnader	22 130 917	24 441 341
Övriga kostnader	1 096 398	977 898
Personalkostnader	524 252	508 415
Avskrivning av anläggningstillgångar	3 180 083	3 166 614
Finansiella poster	11 852 473	11 881 688
Summa kostnader	44 356 450	47 391 556



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	3 259 699	3 258 801
Försäkringspremier	498 361	447 905
Förvaltningsarvode	1 424 439	1 144 157
Kabel-TV	429 159	416 734
IT-kostnader	26 697	23 661
Inkssokostnader	20 020	50 655
Arvode, yrkesrevisorer	44 900	42 100
Möteskostnader	109 490	130 708
Övriga förvaltningskostnader	122 934	43 309
Fastighetsskötsel	1 840 252	1 941 493
Systematiskt brandskyddsarbete	134 048	134 930
Trädgårdsskötsel	601 158	600 000
Städning gemensamma utrymmen	774 085	771 968
Obligatoriska besiktningar	4 000	130 008
Bevakningskostnader	61 073	155 280
Snö- och halkbekämpning	233 176	1 007 451
Förbrukningsmateriel	21 759	22 300
Vatten	1 441 266	1 262 447
El	5 485 439	6 940 020
Fjärrväme	5 143 871	5 481 144
Sophantering och återvinning	455 091	436 269
Summa driftkostnader	22 130 917	24 441 341



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

60169	60169
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	54	54
Försäkringspremier	8	7
Förvaltningsarvode	24	19
Kabel-TV	7	7
IT-kostnader	0	0
Inkssokostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisor	1	1
Möteskostnader	2	2
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	31	32
Trädgårdsskötsel	10	10
Systematiskt brandskyddsarbete	2	2
Städning gemensamma utrymmen	13	13
Obligatoriska besiktningar	0	2
Bevakningskostnader	1	3
Snö- och halkbekämpning	4	17
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	24	21
El	91	115
Fjärrvärme	85	91
Sophantering och återvinning	8	7
Summa driftkostnader	368	406
<i>exklusive tomträttsavgäld</i>	331	352

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 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.

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